



Einladung

**zur 18. Sitzung des Stadtparlaments
auf Montag, 8. Februar 2021, 19.00 Uhr, in der Stadthalle Bülach**

Traktanden

1. Protokoll der Sitzung vom 14. Dezember 2020
2. Initiative „Boden für kommende Generationen“ – Behandlung
3. Kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen – Behandlung
4. Schulhaus „Guss“:
Neubau – Planungskredit für die Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission von Fr. 440 000
5. Kindergarten Soliboden:
Anbau Gruppenraum, Personalraum und Einbau einer behindertengerechten WC-Anlage – Kreditabrechnung
6. Fragen an Kommissionen und Stadtrat
7. Diverses
 - a) Information von René Götz betr. Positionierung des Wirtschaftsstandorts Bülach
 - b) Information von Stadtrat Mark Eberli betr. Corona-Soforthilfe der Stadt Bülach

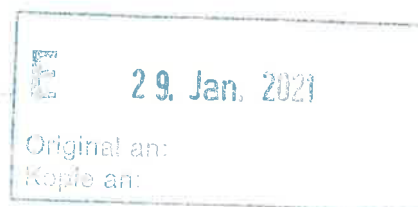
Die Akten liegen den Mitgliedern des Stadtparlaments während den Bürozeiten der Stadtverwaltung im Parlamentssekretariat zur Einsichtnahme auf.

Die interessierte Öffentlichkeit wird gebeten, sich vorgängig per Telefon 044 863 11 38 oder E-Mail an nathalie.zollinger@buelach.ch für den Besuch der Parlamentssitzung anzumelden.

Stephan Blättler
Parlamentspräsident

Bülach, 25. Januar 2021

Luís Calvo Salgado
Gemeinderat
Stadt Bülach



Gemeinderatspräsident
Stephan Blättler
Rathaus
8180 Bülach

Bülach, 20. Januar 2021

Die RPK hat beschlossen, ihr Mitglied, Gemeinderat Luís Calvo, zu beauftragen, diesen Vorstoss in seinem Namen einzureichen.

Motion Homeoffice/Desksharing

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Änderung der Personalverordnung mit einer Ergänzung im folgenden Sinne vorzulegen:
Berücksichtigung und Umsetzung der entsprechenden Massnahmen betreffend Full-Time-, Part-Time-, Front Office- und Back Office-Anstellungen für folgende Bereiche:
- Homeoffice
- Desksharing


Luís Calvo Salgado
Gemeinderat



Ressort Planung und Bau

Initiative „Boden für kommende Generationen“

**Bericht und Antrag
an den Gemeinderat**

03. Juni 2020



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Vom Inhalt und vom Zustandekommen der Volksinitiative «Boden für kommende Generationen" wird Kenntnis genommen.
2. Es wird festgestellt, dass die Initiative gültig ist.
3. Die Initiative wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
4. Mitteilung an
 - a) Stadtrat



Bericht

Das Wichtige in Kürze

Die Initiative „Boden für kommende Generationen“ möchte die Gemeindeordnung dahingehend ändern, dass Grundstücke im Besitz der Stadt nur noch in definierten Ausnahmefällen verkauft werden können bzw. bei einem Verkauf vorgängig ein Ersatzkauf getätigt werden muss. Beschlüsse für Landverkäufe sollen zudem ausser bei Ausnahmefällen nur mit einer 2/3-Mehrheit des Gemeinderates gefällt werden können. Damit wird die geltende Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat und Stadtrat massgeblich verändert und die Handlungsfähigkeit der Stadt bezogen auf strategische Landkäufe deutlich eingeschränkt. Der Stadtrat empfiehlt dem Gemeinderat die Ablehnung der Initiative ohne Ausarbeitung eines Gegenvorschlags.

1. Ausgangslage

a . Inhalt der Initiative

Am 19. November 2019 hat das Initiativkomitee die Volksinitiative „Boden für die kommenden Generationen“ eingereicht. Der Initiativtext lautet wie folgt:

Die Gemeindeordnung der Stadt Bülach wird wie folgt geändert:

Art. 3a Grundstücke (neu)

¹ Grundstücke im Eigentum der Stadt Bülach verbleiben im Grundsatz in deren Eigentum.

² Grundstücke können Dritten zur befristeten Gebrauchsüberlassung (z.B. Baurecht, Miete) zur Verfügung gestellt werden.

³ In Abweichung von den Absätzen 1 und 2 kann das Eigentum an Grundstücken Dritten übertragen werden, namentlich wenn:

- a) die Übertragung für Projekte im öffentlichen Interesse erforderlich (z.B. Strassen- oder Wasserbau, Meliorationen) ist;
- b) dieses innerhalb des Baugebiets zur Herstellung oder wesentlichen Verbesserung der Erschliessungssituation benötigt wird;
- c) für das zu verkaufende Grundstück innert maximal fünf Jahren vor der Veräusserung ein Grundstück, welches in Bezug auf Fläche, Ausnützung und Nutzung vergleichbar ist, erworben wurde;
- d) der Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts erfolgt.

⁴ Über weitere Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat mit 2/3-Mehrheit.



b. Zustandekommen der Initiative

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 460 vom 11. Dezember 2019 das Zustandekommen der Initiative festgestellt und das Ressort Planung und Bau mit der Ausarbeitung von Bericht und Antrag betreffend Gültigkeit und allfälligem Gegenvorschlag bis spätestens zum 6. Mai 2020 beauftragt. Lehnt der Gemeinderat die Initiative mit oder ohne Gegenvorschlag ab, findet eine Volksabstimmung statt (§131 Abs. 3 GPR).

2. Gültigkeit

Das Initiativrecht unterscheidet zwischen einer Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs oder in der Form der allgemeinen Anregung. Die vorliegende Initiative weist die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs auf. Diese Bestimmung könnte in Kraft gesetzt und vollzogen werden. Ist eine Volksinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs zustande gekommen, hat der Stadtrat innert sechs Monaten nach ihrer Einreichung über ihre Gültigkeit zu beschliessen. Gleichzeitig beschliesst der Stadtrat, ob er ein Gegenvorschlag ausgearbeitet werden soll (§ 130 Abs. 1 GPR).

Gemäss § 128 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 28 Abs. 1 lit. a-c Kantonsverfassung (KV) ist eine Initiative gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Der Grundsatz der **Einheit der Materie** setzt voraus, dass die einzelnen Teile einer Initiative einen «hinreichenden inneren Zusammenhang» aufweisen (§ 122 Abs. 2 GPR). Er ergibt sich aus dem verfassungsmässigen Schutz der freien Willensbildung und der unverfälschten Stimmabgabe (Art. 34 Abs. 2 Bundesverfassung, BV), welcher verlangt, dass die Stimmberechtigten die ihnen unterbreiteten Abstimmungsfragen genügend differenziert bejahen oder verneinen können. Die vorliegende Initiative verlangt, dass städtische Grundstücke grundsätzlich im Eigentum der Stadt Bülach verbleiben. Grundstücke sollen Dritten zur befristeten Gebrauchsüberlassung (z.B. Baurecht, Miete) zur Verfügung gestellt werden können. Ein Übertrag des Eigentums an Dritte kann erfolgen, wenn Land für Projekte im öffentlichen Interesse oder die Herstellung oder Optimierung der Erschliessung benötigt wird. Ebenso zulässig soll eine Veräusserung sein, wenn bereits zu einem früheren, maximal fünf Jahre zurückliegenden Zeitpunkt ein in Bezug auf Fläche, Ausnützung und Nutzung vergleichbares Grundstück erworben wurde oder der Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes erfolgt.

Die Anliegen der Initiative beschlagen somit allesamt «Verfügungsgeschäfte» über städtische Grundstücke und verfolgen damit das gleiche Ziel. Sie sind miteinander vereinbar. Der Grundsatz der Einheit der Materie ist somit gewahrt.

Ein **Verstoss gegen übergeordnetes Recht** liegt vor, wenn die von der Initiative vorgesehene Regelung einer Sachfrage anders lautet als jene, die sich aus dem übergeordneten Recht ergibt. Darüber hinaus ist eine Initiative auch dann rechtswidrig, wenn sie einen dem Bund (bzw. dem Kanton) zur ausschliesslichen Regelung übertragenen Bereich betrifft. Sodann ist eine Initiative für ungültig zu erklären, wenn sie so unklar formuliert ist, dass sich die



Stimmberechtigten der Gefahr eines Irrtums über wesentliche Punkte ausgesetzt sehen. In einem solchen Fall wäre nämlich der Anspruch auf freie Willensbildung und unverfälschte Stimmabgabe nach Art. 34 Abs. 2 BV verletzt. Die vorliegende Initiative umfasst «Grundstücke, die im Eigentum der Stadt sind». Entsprechend steht auch das Recht, über diese rechtsgeschäftlich zu verfügen, in der alleinigen Zuständigkeit der Stadt. Eine Regelung durch den Bund bzw. den Kanton, welche diesem Recht widerspräche, ist nicht ersichtlich. Da die Initiative im Weiteren auch klar formuliert ist, liegt kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht vor.

Das Kriterium der **offensichtlichen Undurchführbarkeit** ist gegeben, wenn sich eine Initiative aus tatsächlichen Gründen nicht verwirklichen lässt. Die Undurchführbarkeit beurteilt sich dabei nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Gemeinderats. Da die Stadt Bülach, wie ausgeführt, in alleiniger Kompetenz über ihre Grundstücke verfügen kann, erweist sich die Initiative als durchführbar.

Fazit betreffend Gültigkeit der Initiative:

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zu beurteilende Initiative rechtmässig und somit als gültig zu beurteilen ist.

3. Stellungnahme und Antrag des Stadtrats

a. Fakten zum Immobilienhandel der Stadt Bülach

Die Stadt Bülach verfügt über Immobilien im Finanz- und Verwaltungsvermögen mit einem Wiederbeschaffungswert von 219 Mio. Fr., verteilt auf 74 Objekte. Seit 2005 hat die Stadt Bülach – bezogen auf initiativrelevante Käufe/Verkäufe – in sechs Fällen Grundstücke verkauft und in sechs Fällen Grundstücke gekauft. Die Verkäufe umfassten gut 2'000 m² Landwirtschaftsland gegenüber knapp 55'000m² Ankauf. Innerhalb der Bauzone halten sich Zukauf und Verkauf in etwa die Waage (15'000m² Zukauf vs. 11'000m² Verkauf). Die Einnahmen aus den Verkäufen von rund Fr. 8.7 Mio. Fr. stehen rund Fr. 11.7 Mio. Ausgaben gegenüber.

b. Grundlagen aus der Immobilienstrategie der Stadt Bülach

Die geltende Immobilienstrategie hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 104 vom 22. März 2017 verabschiedet. Als im Zusammenhang mit der vorliegenden Initiative relevante Leitlinien definiert die Immobilienstrategie:

- Für langfristig gesicherte Nutzungen werden stadteigene Gebäude gegenüber Anmietungen bevorzugt. Grundsätzlich werden stets alle Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.
- Land ist mehr wert als Geld. Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch langfristig keinerlei strategischen Charakter aufweisen (an kommende Generationen denken), können veräussert werden.



- Gekauft werden nur Immobilien, soweit sie für die Erfüllung des öffentlichen Auftrages erforderlich sind, für vom Stimmbürger übertragene Aufgaben beschafft werden oder sich als strategischer Mehrwert erweisen. Die langfristige Sicherung des Bedarfs ist abzudecken.

Als strategische Ziele sind in der Immobilienstrategie die Teilziele 13 und 16 bezüglich eines nachhaltigen Portfolios im Zusammenhang mit der Initiative „Boden für kommende Generationen“ massgebend:

- Teilziel 13: Portfoliostruktur ist optimiert
Die Stadt Bülach verfügt über markt- und konkurrenzfähige Immobilien. Der Anteil externer Anmietungen ist so gering wie möglich. Mit möglichst flexibel nutzbaren Bauten wird eine optimale Umsetzung unserer Leistungen heute und morgen angestrebt.
- Teilziel 16: An künftige Generation ist gedacht
Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch für die kommenden Generationen und aus Sicht der Stadtentwicklung keinen strategischen Charakter ausweisen, können veräussert werden. In allen anderen Fällen wird eine Veräusserung nur gegen Realersatz gegen eine mindestens gleichwertige Immobilie vorgenommen. Eine Ausnahme kann der Verkauf an ein für die Stadt wertschöpfendes Unternehmen bilden, sofern dieses der Stadt damit einen langfristig ausgewiesenen Mehrwert bringt. Die Stadt erwirbt strategische Landreserven.

c. Inhaltliche Beurteilung der Initiative

Betroffene Handlungen:

Die Initiative verbietet den Verkauf von städtischen Grundstücken. Sie definiert Ausnahmen und lässt Verkäufe für Projekte im öffentlichen Interesse oder zur Erschliessung zu. Sie lässt auch Verkäufe zu, wenn maximal fünf Jahre vor der Veräusserung dafür ein Realersatz erworben wurde. Sie lässt des Weiteren Verkäufe zu, wenn im Sinne einer Ausnahme der Gemeinderat einem solchen Verkauf mit 2/3-Mehrheit zustimmt. Die Initiative lässt ebenfalls einen Verkauf an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts zu. Öffentlich-rechtliche Körperschaften sind durch das öffentliche Recht organisierte, mitgliedschaftlich verfasste juristische Personen im Sinn von Art. 52 Abs. 2 ZGB, also Gemeinden aller Art und Zweckverbände. Selbständig öffentlich-rechtliche Anstalten beispielsweise haben demgegenüber keine mitgliedschaftliche Struktur, sind also von Art. 3a Abs. 3 lit. d nicht erfasst. Verkäufe an selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten und Stiftungen und auch nichtgewinnorientierte gemeinnützige Gesellschaften des Privatrechts erfasst sind mit der Initiative ausgeschlossen.

Die Initiative lässt des Weiteren eine Vermietung oder Verpachtung direkt zu. Zum Tausch äussert sich die Initiative nicht explizit. Sie schliesst diese Möglichkeit jedoch implizit durch die Kompensationspflicht für einen Verkauf mit ein. Zu einem Landkauf im Sinne eines strategischen Landkaufes äussert sich die Initiative hingegen nicht.



Betroffene Kompetenzen:

Die Initiative engt mit dem vorgeschlagenen Art. 3a Abs. 3 lit c) die bestehenden Möglichkeiten für einen Verkauf durch eine zeitlich vorgezogene Kompensationspflicht generell stark ein. Mit der Option einer ausnahmsweisen Veräusserung mit 2/3-Mehrheit des Gemeinderates verschärft die Initiative zudem die Hürde von einem einfachen Mehr auf ein 2/3-Mehr, sofern die Verkäufe bereits in der Finanzkompetenz des Gemeinderats lagen. Lagen Verkäufe bisher in der Kompetenz des Stadtrates, so entzieht die Initiative mit dem Passus dem Stadtrat die Kompetenz zur Veräusserung eines Grundstücks innerhalb seiner Finanzkompetenzen vollständig.

Im Grundsatz entspricht die Absicht der Initiative den Zielen des Stadtrates gemäss Immobilienstrategie. Sie engt jedoch die heutigen Spielräume sowohl bezüglich der möglichen Handlungen wie auch die Kompetenzen generell und insbesondere des Stadtrates deutlich ein.

Die zeitlich gebundene, vorgezogene Kompensationspflicht für zu veräussernde Grundstücke schränkt den Handlungsspielraum der Stadt stark ein. Sie ist zudem nicht praktikabel, da zum heutigen Zeitpunkt kompensatorisch Landkäufe für einen in Zukunft liegenden, wohl meist noch unbekannten Verkauf getätigt werden müsste. Der Spielraum für einen strategisch sinnvollen Verkauf eines städtischen Grundstücks sollte auch in Fällen gegeben sein, bei denen zeitlich, qualitativ oder quantitativ kein geeignetes Tausch- oder Kaufobjekt vorliegt, der Verkauf jedoch für die Stadt strategische Vorteile bringt. Dies wäre beispielsweise bei einer potentiellen Veräusserung des städtischen Landes im Gebiet Gringglan zwecks Finanzierung eines Sportparks denkbar.

Die Einschränkung der Kompetenzen des Stadtrates für Verkäufe und die Erhöhung der Hürden für einen Verkauf im Parlament schränken die Handlungsfähigkeit der Stadt deutlich ein.

Fazit betreffend eines möglichen Umgangs mit der Initiative

Zum Umgang mit der Initiative stehen drei Handlungsoptionen zur Auswahl:

1. Befürwortung der Initiative
2. Befürwortung der Initiative mit Gegenvorschlag
3. Ablehnung der Initiative
4. Ablehnung der Initiative mit Gegenvorschlag

d. Empfehlung

Eine Initiative kann grundsätzlich mit oder ohne Gegenvorschlag abgelehnt oder angenommen werden. Ein Gegenvorschlag kann entweder als Anpassung des Gesetzeswortlauts des Initiativbegehrens erfolgen, der direkt dem Wortlaut der Initiative gegenübergestellt wird, oder aber in Form eines Programmartikels, der Ziele der Initiative in Form einer Absicht rechtlich verankert.



Eine direkte Befürwortung der Initiative ist aufgrund der daraus resultierenden Einschränkungen aus Sicht des Stadtrates nicht zu empfehlen. Die Möglichkeit einer Befürwortung der Initiative unter Gegenüberstellung eines Gegenvorschlages ist aus dem gleichen Grund ebenfalls nicht zu empfehlen.

Für den Stadtrat empfiehlt sich die Ablehnung der Initiative, da die Beibehaltung der geltenden (Kompetenz-)Regelungen im Zusammenhang mit Immobilienkäufen und –verkäufen angestrebt wird und die Grundlagen aus der vom Stadtrat verabschiedeten Immobilienstrategie als im Sinne der Initiative ausreichend angesehen werden. Der Stadtrat empfiehlt daher auch keine Ausarbeitung eines Gegenvorschlages.

4. Weitere Schritte

Der Gemeinderat hat über den Bericht und Antrag des Stadtrates innert 9 Monaten nach Einreichung der Initiative zu entscheiden (§134 Abs. 1 GPR).

Der Gemeinderat hat folgende Möglichkeiten der Entscheidung:

- i. Ablehnung der Initiative ohne Gegenvorschlag (entsprechend dem Antrag des Stadtrats):
- ii. Ablehnung der Initiative und Beschluss eines Gegenvorschlags
- iii. Zustimmung zur Initiative ohne Gegenvorschlag
- iv. Zustimmung zur Initiative und Beschluss eines Gegenvorschlages

Lehnt der Gemeinderat das Initiativbegehren mit oder ohne Gegenvorschlag ab (Möglichkeiten i. und ii.), muss die Initiative den Stimmberechtigten an der Urne vorgelegt werden (§ 131 Abs. 1 i.V.m. §155 GPR und § 10 Abs. 3 lit. b GG).

Stimmt der Gemeinderat der Initiative zu und beschliesst einen Gegenvorschlag (Möglichkeit iv.), so müssen die Initiative und der Gegenvorschlag den Stimmberechtigten an der Urne vorgelegt werden (§ 131 Abs. 2 i.V.m. § 155 GPR). Im beleuchtenden Bericht zur Abstimmung ist auszuführen, dass der Gemeinderat den Gegenvorschlag der Initiative vorzieht.

Stimmt der Gemeinderat dem Initiativbegehren ohne Gegenvorschlag zu (Möglichkeit iii.), dann gilt das Begehren als sein Beschluss. Da das Initiativbegehren eine Änderung der Gemeindeordnung verlangt, untersteht sie dem obligatorischen Referendum (Art. 89 Abs. 2 Kantonsverfassung, KV). Das heisst die Vorlage ist den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

Beschliesst der Gemeinderat, den Stimmberechtigten einen Gegenvorschlag zur Initiative vorzulegen, kann entweder die vorberatende Kommission zuhanden des Ratsplenum einen Gegenvorschlag ausarbeiten oder das Ratsplenum kann einen solchen auf Antrag eines Ratsmitglieds beschliessen (§33 GG). Mit der Ausarbeitung des Gegenvorschlags wird dann der Stadtrat beauftragt.



5. Fazit

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, die Volksinitiative für gültig zu erklären und die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

6. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte stehen der Leiter Planung und Bau, Peter Senn und die Leiterin Stadtplanung, Nicole Zweifel, r
gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 61/65 oder E-Mail peter.senn@buelach.ch/nicole.zweifel@buelach.ch.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent ist Stadtrat Hanspeter Lienhart. Er ist erreichbar unter: hanspeter.lienhart@buelach.ch

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 234)

Beilage:

Immobilienstrategie der Stadt Bülach (Beschluss Nr. 104 vom 22. März 2017)

IMMOBILIENSTRATEGIE DER STADT BÜLACH 2016 – 2024



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Einbettung der Immobilienstrategie	4
1.2 Ergänzende Einflussgrössen, Weisungen und Standards.....	4
2 Leitlinien.....	5
2.1 Organisation	5
2.2 Ausrichtung	5
2.3 Gesellschaft	6
2.4 Wirtschaft	6
2.5 Umwelt.....	6
3 Strategische Ziele	7
3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation	8
3.2 Systematische Planung und Steuerung.....	9
3.3 Umfassende Nutzerorientierung	10
3.4 Nachhaltiges Portfolio.....	11
4 Strategische Initiativen	12
5 Teilstrategien, Weisungen und Standards.....	13

1 Einleitung

Mit der Immobilienstrategie der Stadt Bülach legt der Stadtrat die strategische Ausrichtung für Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der städtischen Immobilien fest. Die Immobilienstrategie definiert den Handlungsrahmen und die diesbezüglichen Ziele. Sie orientiert sich an den ausgewiesenen Bedürfnissen und politischen Prioritäten. Sie sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung gelenkt werden. Damit wird Kontinuität und Transparenz geschaffen, was einen wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum sichert.

Die Immobilienstrategie definiert, wie Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der Immobilien weiterentwickelt werden sollen, damit die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Stadt Bülach wirkungsorientiert abgedeckt werden können.

Die Immobilienstrategie ist auf alle Geschäftsfelder der Stadt Bülach ausgerichtet und hat weitreichende Konsequenzen auf die Ressourcenbindung wie auch auf die Vermögens- und Ertragslage. Sie bildet damit die Basis für weitere Teilstrategien, Konzepte, Weisungen und Standards.

Die Immobilienstrategie basiert auf den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Kenntnissen, Kompetenzen und Erwartungen. Sie beinhaltet Leitlinien, strategische Ziele und Initiativen, der Zeithorizont ist bewusst auf acht Jahre ausgelegt. So kann der Stadtrat jeweils alle vier Jahre, in einem zweiten Jahr einer Legislaturperiode die Strategie überprüfen.

Die Immobilienstrategie wird vom Bereich Immobilien vorgeschlagen, von der Geschäftsleitung überprüft und vom Stadtrat verabschiedet. Sie hat Gültigkeit für alle Abteilungen, ihre Bereiche, Teams und Fachstellen. Sie ist für alle Mitarbeitenden der erwähnten Organisationseinheiten verbindlich.

1.1 Einbettung der Immobilienstrategie



1.2 Ergänzende Einflussgrößen, Weisungen und Standards

- Gemeindeordnung
- Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats
- Vorgaben von WoV
- Legislaturprogramm
- Städtische Entwicklungs- und Bevölkerungsprognose bis 2040
- Schulraumplanung 2016
- Stadtentwicklung / Quartierentwicklungen (Masterplan Stadtrat)

2 Leitlinien

Die nachfolgenden Leitlinien bilden das Fundament der städtischen Immobilienstrategie.

2.1 Organisation

Die Stadt Bülach hat mit dem Bereich Immobilien einen zentralen Leistungserbringer und ein Kompetenzzentrum für das Bau- und Immobilienmanagement. Der Bereich Immobilien ist primär eine Beschaffungsorganisation und arbeitet eng mit allen Geschäftsfeldern zusammen.

2.2 Ausrichtung

Die städtischen Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu beschaffen und zu bewirtschaften. Das Ziel ist eine Balance zwischen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten unter Beachtung der kulturellen Werte.

Die Interessen Dritter werden ausgewogen einbezogen.

Die finanzielle und operationelle Führung orientiert sich an den vier Rollen „Eigentümer“, „Eigentümervertreter“, „Betreiber“ und „Nutzer“.

Der Umgang mit bau- und immobilienbezogenen Risiken ist geregelt.

Für jede Abteilung sind optimale räumliche Strukturen und Synergien bei Infrastruktureinrichtungen anzustreben. Die Nachfrageentwicklung wird dabei frühzeitig adaptiert.

Für langfristig gesicherte Nutzungen werden stadt eigene Gebäude gegenüber Anmietungen bevorzugt. Grundsätzlich werden stets alle Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.

Land ist mehr wert als Geld. Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch langfristig keinerlei strategischen Charakter aufweisen (an kommende Generationen denken), können veräussert werden.

Gekauft werden nur Immobilien, soweit sie für die Erfüllung des öffentlichen Auftrages erforderlich sind, für vom Stimmbürger übertragene Aufgaben beschafft werden oder sich als strategischer Mehrwert erweisen. Die langfristige Sicherung des Bedarfs ist abzudecken.

2.3 Gesellschaft

Die Verwaltung sowie angegliederte öffentliche Einrichtungen sollen gut erreichbar sein.

Nutzungskonkurrenz, wie beispielsweise die Belegung von potenziellem Wohnraum durch die Verwaltung, ist zu vermeiden.

Die Stadt Bülach trägt aktiv dazu bei, den Lebensraum in der Stadt in räumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht positiv zu gestalten. Mit den Bauten der Stadt Bülach wird eine städtebaulich und architektonisch gute Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität angestrebt. Damit nimmt die Stadt eine Vorbildrolle ein.

2.4 Wirtschaft

Die Arbeitsraumgestaltung ist qualitativ hochwertig, flexibel und erfüllt die spezifischen Anforderungen der einzelnen Organisationseinheiten. Die Betriebsabläufe werden laufend optimiert. Die Bewirtschaftung von Flächen und Nutzerservices erfolgt effizient. Eigene Immobilien sollen wirtschaftlich sein.

2.5 Umwelt

Bei der Ausstattung und Versorgung der städtischen Anlagen sorgt die Stadt für eine nachhaltige und effiziente Verwendung der Ressourcen.

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. Ein Energiestandard über den gesetzlichen Mindestanforderungen wird angestrebt.

3 Strategische Ziele

Der Stadtrat definiert mit dieser Strategie für Planung, Bau, Bewirtschaftung und Nutzung der städtisch genutzten Immobilien vier strategische Ziele mit jeweils vier Teilzielen, welche in den Jahren 2016 – 2024 mit hoher Priorität verfolgt werden.

3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation

Teilziel 1: Zuständigkeiten sind abgestimmt

Teilziel 2: Immobilienstandards sind durchgesetzt

Teilziel 3: Prozesse sind marktkonform

Teilziel 4: Informationsaustausch erfolgt strukturiert

3.2 Systematische Planung und Steuerung

Teilziel 5: Vorausschauende Planung

Teilziel 6: Projekt-Reporting ist etabliert

Teilziel 7: Beschaffung ist zentral und effizient

Teilziel 8: Risikomanagement erfolgt wirkungsorientiert

3.3 Umfassende Nutzerorientierung

Teilziel 9: Objektmanagement ist etabliert

Teilziel 10: Objekt- und Nutzerdaten sind transparent

Teilziel 11: Nutzerservices sind standardisiert und verfügbar

Teilziel 12: Arbeitsumgebung ist modern und funktional

3.4 Nachhaltiges Portfolio

Teilziel 13: Portfoliostruktur ist optimiert

Teilziel 14: Lebenszykluskosten sind massgebend

Teilziel 15: Energieeffizienz ist vorbildlich

Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

3.1 Effiziente Verwaltungsorganisation

Die Organisation der Immobilienaufgaben ist so aufzustellen, dass die Zuständigkeiten zwischen dem Bereich Immobilien, den Abteilungen, weiteren Behörden und Stellen klar definiert sind und die Zusammenarbeit optimal funktioniert.

Teilziel 1 – Zuständigkeiten sind abgestimmt

Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der beteiligten internen und externen Akteure sind im Hinblick auf eine effiziente und wirkungsorientierte Leistungserbringung abgestimmt. Die spezifischen Leistungen der Beteiligten sind in entsprechenden Vereinbarungen geregelt.

Teilziel 2 – Immobilienstandards sind durchgesetzt

Die Immobilienstandards, welche themenspezifisch festgelegt und durch den Stadtrat verabschiedet sind, werden von allen Abteilungen angewendet.

Teilziel 3 – Prozesse sind marktkonform

Die Prozesse im Bau- und Immobilienmanagement orientieren sich an Branchenstandards und berücksichtigen die Anforderungen der städtischen Verwaltung. Die Abläufe werden mittels Erfolgskenngrössen überprüft und aktualisiert. Sie sind allen beteiligten Akteuren bekannt und etabliert.

Teilziel 4 – Informationsaustausch erfolgt strukturiert

Die Kommunikation der beteiligten Akteure erfolgt im Rahmen standardisierter Gremien, Prozesse und Instrumente. Übergreifende strategische Fragen werden im Rahmen der Geschäftsleitung behandelt und vom Stadtrat geklärt.

3.2 Systematische Planung und Steuerung

Mit einer systematischen Planung und Steuerung wird eine Stärkung des Investitionsprogramms erreicht. Die Investitionen werden mittel- und langfristig verlässlicher geplant und führen zu weniger Verschiebungen von Vorhaben. Weitere wesentliche Bestandteile bilden ein optimaler Leistungseinkauf und gezielt bewirtschaftete Risiken.

Teilziel 5: Vorausschauende Planung

Die Stadt Bülach plant ihre Immobilienbedürfnisse und Instandhaltungen mit Weitblick. Bestellungen für neue Räume werden frühzeitig ausgelöst. Benötigte Mittel werden rechtzeitig geplant um damit frühzeitig, Investitionsvolumen zu erkennen und bewältigen zu können.

Teilziel 6: Projekt-Reporting ist etabliert

Für laufende Immobilienprojekte im Rahmen des Investitionsprogramms werden regelmässig Projektstandesberichte erstellt und die Anspruchsgruppen entsprechend informiert. Abweichungen von der Zielvorgabe werden offen und frühzeitig kommuniziert.

Teilziel 7: Beschaffung ist zentral und effizient

Der Einkauf von Immobilienleistungen (inkl. Facility Services) erfolgt zentral nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Standards. Eine konstante Qualität der eingekauften Leistungen und der Dienstleister ist sichergestellt.

Teilziel 8: Risikomanagement erfolgt wirkungsorientiert

Die Stadt Bülach bewirtschaftet die Risiken des Immobiliengeschäfts und des Portfolios systematisch. Hierzu zählen neben den finanziellen und qualitativen Risiken auch die Anlagenverfügbarkeit sowie die Betreiberverantwortung und Aspekte der Arbeitssicherheit vor dem Hintergrund der Werkeigentümerhaftung.

3.3 Umfassende Nutzerorientierung

Der Anspruch ist die verstärkte Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Nutzer, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der kulturellen Werte. Entsprechend werden Nutzerservices zentralisiert, laufend überprüft und weiterentwickelt.

Teilziel 9: Objektmanagement ist etabliert

Im Bereich Immobilienbewirtschaftung erfolgt das Planen, Beschaffen und Steuern der Objekte zentral. Zu diesem Zweck wird ein Objektmanagement gelebt, welches jedes Objekt, vom Areal bis zur relevanten technischen Anlage steuert und bewirtschaftet. Die Stadt Bülach orientiert sich dabei stets am gesamten Immobilien-Lebenszyklus.

Teilziel 10: Objekt- und Nutzerdaten sind transparent

Die Anspruchsgruppen verfügen über die Immobilien- und servicerelevanten Basisinformationen hinsichtlich der Objekte und des Nutzerverhaltens.

Teilziel 11: Nutzerservices sind standardisiert und verfügbar

Die Stadt Bülach implementiert den Gedanken des Facility Managements ¹ und steuert Facility Services ² zentral. Dazu wird ein Services-Katalog erstellt und vom Stadtrat verabschiedet. Die Nutzerservices werden vom Bereich Immobilien zentral geführt.

Teilziel 12: Arbeitsumgebung ist modern und funktional

Die Stadt Bülach bietet Arbeitsumgebungen, welche die Aufgabenerfüllung der Mitarbeitenden bestmöglich unterstützen und die Stadt als attraktiven Arbeitgeber positionieren. Beachtung finden dabei die sich verändernden gesellschaftlichen und kulturellen Werte.

¹ Facility Management (FM) ist ein ganzheitlicher, strategischer und lebenszyklusbezogener Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme, Prozesse und Inhalte kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen und marktgerechten Bedürfnisse anzupassen. FM unterstützt und verbessert die Effektivität der Primärprozesse der Organisation.

² Facility Services (FS) sind Dienstleistungen zur Unterstützung der Hauptaktivitäten einer Organisation, die von einem internen oder externen Leistungserbringer erbracht werden.

3.4 Nachhaltiges Portfolio

Das strategische Ziel ist, das städtische Immobilienportfolio unter ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten optimal zu bewirtschaften.

Teilziel 13: Portfoliostruktur ist optimiert

Die Stadt Bülach verfügt über markt- und konkurrenzfähige Immobilien. Der Anteil externer Anmietungen ist so gering wie möglich. Mit möglichst flexibel nutzbaren Bauten wird eine optimale Umsetzung unserer Leistungen heute und morgen angestrebt.

Teilziel 14: Lebenszykluskosten sind massgebend

Die Stadt Bülach stellt sicher, dass bei Immobilien, welche sie bauen lässt, kauft, mietet, erneuert oder um nutzt, stets auch die Einflüsse auf die Nutzungsphase in den Investitionsentscheid integriert werden. Der Fokus liegt bei den Lebenszykluskosten.

Teilziel 15: Energieeffizienz ist vorbildlich

Die Stadt Bülach nimmt bezüglich Energieeffizienz des eigenen Immobilienportfolios eine Vorbildfunktion wahr und orientiert sich dabei an den übergeordneten energiepolitischen Zielen. Der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen wird bevorzugt.

Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht

Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch für die kommenden Generationen und aus Sicht der Stadtentwicklung keinen strategischen Charakter aufweisen, können veräussert werden. In allen anderen Fällen wird eine Veräusserung nur gegen Realersatz gegen eine mindestens gleichwertige Immobilie vorgenommen. Eine Ausnahme kann der Verkauf an ein für die Stadt wertschöpfendes Unternehmen bilden, sofern dieses der Stadt damit einen langfristig ausgewiesenen Mehrwert bringt. Die Stadt erwirbt strategische Landreserven.

4 Strategische Initiativen

Zur Erreichung der vier strategischen Ziele beziehungsweise der 16 Teilziele werden folgende strategische Initiativen definiert:

1. Umsetzung Kompetenzzentrum Immobilien
2. Aufbau Portfoliomanagement
3. Aufbau eines immobilienbezogenen Risikomanagements
4. Zentralisierung und Definition Facility Services

Initiative 1 – Umsetzung Kompetenzzentrum Immobilien

Der Bereich Immobilien bildet als zentraler Immobiliendienstleister das operative Kompetenzzentrum für alle Geschäftsfelder der Stadtverwaltung und ist die Drehscheibe für das gesamte Immobilienmanagement der Stadt Bülach.

Massnahmen:

- Kompetenzzentrum Immobilien gemäss Konzept aufbauen
- Definierte Rollen gemäss Konzept umsetzen
- Prozesse abbilden, optimieren und durchsetzen

Initiative 2 – Aufbau Portfoliomanagement

Die Betriebs- und Renditeimmobilien werden systematisch analysiert, mit den städtischen Bedürfnissen abgeglichen und daraus Handlungs- und Objektstrategien abgeleitet.

Massnahmen:

- Formulieren der Anforderungen
- Portfolio zusammenstellen und Immobilien analysieren
- Objektstrategien erstellen

Initiative 3 – Aufbau eines immobilienbezogenen Risikomanagements

Im Hinblick auf ein wirkungsorientiertes Management der immobilienbezogenen Risiken (v.a. bezüglich Werkeigentümerhaftung und Betreiberhaftpflicht) ist eine Bestandsaufnahme im Projekt- und Betriebsbereich notwendig.

Massnahmen:

- Schaffen von Transparenz bezüglich bestehender und zukünftiger Risiken der Immobilien
- Formulieren der Anforderungen an ein internes Risikomanagementsystem
- Aufbau Risikomanagementsystem

Initiative 5 – Zentralisierung und Definition Facility Services

Der Bereich Immobilien ist eine Beschaffungsorganisation. Es werden Bauarbeiten, Lieferungen und Dienstleistungen in grossen Volumen professionell beschafft. Die Systematisierung des Servicemanagements beinhaltet einerseits die Definition des zentralen Services-Katalogs und den nachfolgenden organisatorischen Aufbau. Andererseits geht es um die Ausrichtung der Abläufe auf Branchenstandards.

Massnahmen:

- Erstellen eines Servicekatalogs
- Bestandsaufnahme der heutigen Zuständigkeiten
- Synergiepotenziale nutzen
- Standards erstellen
- Abgleich der Prozesse und Zuständigkeiten

5 Teilstrategien, Weisungen und Standards

Basierend auf der Immobilienstrategie können zu ausgewählten Themenbereichen Teilstrategien, spezifische Weisungen und Standards erstellt werden. Sie sind der Immobilienstrategie untergeordnet und orientieren sich entsprechend an ihrem Inhalt. Das Geschäftsfeld Liegenschaften ist in der Erstellung federführend. Der Stadtrat verabschiedet alle Teilstrategien, Weisungen und Standards.

Teilstrategien definieren die Ziele, Leitplanken und Massnahmen in einem spezifischen Teilbereich.

Weisungen sind verbindliche Anleitungen für die Mitarbeitenden der Stadt Bülach und umschreiben die Pflichten im Umgang mit städtisch genutzten Immobilien.

Bereits gültige Standards:

- Standard Arbeitsplätze ZVG

Planung und Bau

Kommunaler Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

16. September 2020

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich wird festgesetzt.
2. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird verzichtet, da innerhalb der 60-tägigen Auflage und Anhörung der Revisionsvorlage im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG keine Einwendungen eingegangen sind.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Festsetzungsbeschluss zur vorliegenden Nutzungsplanrevision ist gemäss § 88 Abs. 2 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung

Weisung

Das Wichtige in Kürze

Ab Januar 2021 verlangt das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Verordnung (MAV) auf kommunaler Ebene eine rechtsverbindliche Regelung des Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen. Dies beinhaltet eine entsprechende Regelung des Abgabesatzes zwischen 0 % bis 40 %, die Festlegung einer Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² sowie den Erlass eines Fondsreglements. Mittels einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden Abgabesatz und Freifläche festgelegt. Gleichzeitig wird damit die rechtliche Grundlage geschaffen, um auch unter den geänderten kantonalen Rechtsgrundlagen weiterhin städtebauliche Verträge – neu als Alternative zu einer rein finanziellen Verfügung der Mehrwertabgabe – abgeschlossen werden können.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat mit dieser Vorlage den Abgabesatz auf 40 % und die Mindestfreifläche auf 1'200 m² festzusetzen.

Das Fondsreglement zum Mehrwertausgleich ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich kann ohne Vorliegen des Fondsreglements beschlossen werden. Dieses muss erst zur Verfügung stehen, wenn der Stadt effektiv Mittel zufließen. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Ausgangslage

Am 1. Januar 2021 treten das Gesetz und die Verordnung zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich in Kraft. Auf kantonomer Ebene wird zu Gunsten des Kantons eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz beträgt 20 % des mit den Einzonungen erzielten Mehrwerts. Auf kommunaler Ebene kann zu Gunsten der Stadt eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erhoben werden. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) verlangen als rechtliche Grundlage für den kommunalen Ausgleich des Mehrwertes bei Auf- und Umzonungen entsprechende Regelungen des Abgabesatzes und die Festlegung einer Freifläche in der Bau- und Zonenordnung sowie den Erlass eines Reglements für einen entsprechenden kommunalen Fonds.

Der Abgabesatz bei Auf- und Umzonungen kann durch die Stadt zwischen 0 % bis 40 % und die Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² festgesetzt werden. Die aus der Abgabe fliessenden Mittel sind gemäss nationalem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung zu verwenden. Sie werden durch die Städte und Gemeinden entweder als Betrag „verfügt“ oder können mittels städtebaulichen Verträgen erhoben werden. Die bisher üblichen städtebaulichen Verträge sind mit der neuen Rechtsgrundlage damit weiterhin möglich. Sie stellen quasi die „Einigungslösung“ mit dem Investor dar und können

anstatt der Verfügung der Mehrwertabgabe abgeschlossen werden. Sie bedürfen jedoch der neuen Rechtsgrundlage im MAG der entsprechenden Festlegungen zu Abgabesatz und Freifläche in der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Umfang der Leistungen oder Zahlungen in städtebaulichen Verträgen haben der Höhe derjenigen einer Verfügung zu entsprechen.

Revisionsinhalte

Die Regelung des Abgabesatzes zwischen 0 % bis 40 % sowie die Festlegung einer Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² für die Stadt Bülach ist mittels einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung festzulegen. Diese ist durch den Gemeinderat festzusetzen und die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Das zugehörige Fondsreglement wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls durch den Gemeinderat festzusetzen sein. Dieses ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Der mit dem vorliegenden Antrag und Weisung beantragte Abgabesatz und die Freifläche wurden mittels immobilienökonomischen Analysen hergeleitet. Es wurden Abgabesätze zwischen 20 % und 40 % und Freiflächen zwischen 1'200 m² und 2'000 m² bei einer hypothetischen, generalisierten Aufzonung um ein Geschoss in Gebieten, in denen eine hohe Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte) besteht oder gemäss regionalem Richtplan Zürcher Unterland anzustreben ist, überprüft. Ebenso wurden mögliche Einnahmen aus laufenden und anstehenden Projekten, für die mittels Sondernutzungsplanungen Mehrnutzungen gegenüber der gelten Bau- und Zonenordnung zu erwarten sind, simuliert.

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass das Verhältnis zwischen möglichen künftigen Einnahmen aus dem Mehrwertausgleich von Auf- und Umzonungen bei Sondernutzungsplanungen und solchen bei einer Auf- und Umzonung der regulären Zonierung der BZO ausgeglichen zu erwarten ist. Bei Sondernutzungsplanungen wird der Mehrwert – wie bereits in der Vergangenheit in Bülach mehrfach praktiziert – in der Regel über städtebauliche Verträge geregelt. Im Hinblick auf sich in Entwicklung befindliche Areale wie z.B. den Sonnenhof ist es daher von besonderer Wichtigkeit die rechtlichen Grundlagen für den Mehrwertausgleich zeitnah festzulegen.

Höhe der Mehrwertabgabe

Für den städtischen Mehrwertausgleich relevante Planungsmassnahmen wie Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme (also der entsprechenden Auf- oder Umzonung) verstanden. Der Grund für den Mehrwert liegt darin, dass mit der Veränderung der Zonierung die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks und damit die erzielbaren Erträge aus einer Bebauung deutlich erhöht werden können. Die immobilienökonomischen Simulationen haben gezeigt, dass massgebliche Auf- und Umzonungen wie z.B. bereits die Möglichkeit

zur Aufstockung um ein Geschoss bei Mehrfamilienhäusern im Marktumfeld der Stadt Bülach in der Regel eine aus Investorensicht derart relevanten Mehrwert ergeben, dass die Höhe der Abgabe nicht entscheidend ist für einen Investitionsentscheid.

Da der Grossteil des Bevölkerungswachstums in städtischen Gebieten wie der Stadt Bülach stattfinden wird und gemäss kantonaler Richtplanung stattzufinden hat, ist insbesondere auch die Stadt Bülach betreffend qualitätsvoller Innenentwicklung besonders gefordert und benötigt entsprechende finanzielle Mittel. Mit der Mehrwertabgabe beteiligt sich der Private mit einem Anteil seines – ihm durch eine Planungsmassnahme ohne sein Zutun zufallenden – Gewinns an diesen öffentlichen Leistungen. Wird somit bei der Revision der Nutzungsplanung im Falle von Aufzonen in der Regelbauweise oder bei Sondernutzungsplanungen darauf geachtet, dass diese substantiell sind, können überzeugende Anreize für eine qualitätsvolle Innenentwicklung bei den Eigentümern und Investoren geschaffen werden bei denen die Höhe der Mehrwertabgabe nicht entscheidungsbestimmend ist. In diesen Fällen ist die Höhe der Mehrwertabgabe vor allem aus Sicht der Stadt bedeutend. Die anstehenden finanziellen Herausforderungen rechtfertigen daher einen Abgabesatz von 40 %.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat aufgrund der ausgeführten Überlegungen einen Abgabesatz von 40 % festzusetzen.

Grösse der Freifläche

Das MAG verlangt auf kommunaler Ebene die Festlegung einer Freifläche in der Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m². Diese Freifläche soll sicherstellen, dass Aufwand und Ertrag für die Veranlagung des Mehrwertausgleichs angemessen bleiben und kleine Parzellen wie z.B. EFH-Parzellen nicht unter den Mehrwertausgleich fallen. Wird auf einer kleineren Parzelle dennoch ein Mehrwert von mehr als dem gesetzlich vorgeschriebenen Freibetrag von Fr. 250'000.- erzielt, so ist dennoch eine Mehrwertabgabe geschuldet. Die immobilienökonomischen Untersuchungen in Vorbereitung dieser Vorlage haben gezeigt, dass die Grösse der Freifläche im Marktumfeld der Stadt Bülach keinen Einfluss auf die Höhe des gesamthaft zu erwartenden Mehrwertausgleichs hat. Die Freigrenze von Fr. 250'000.- Mehrwert wird gemäss der Simulation am Markt von Bülach bei einer theoretischen Aufzoning von einem Geschoss auf Grundstücken mit der Grösse von 1'200 m² und 2'000 m² in der Regel bereits überschritten.

Der Stadtrat beantragt an den Gemeinderat aufgrund der ausgeführten Überlegungen eine Freifläche von 1200m² festzusetzen.

Mitwirkungsverfahren

a) Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 5. Juni bis zum 10. August 2020 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und Einwendungen vorbringen. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung, von Parteien, Verbänden oder dgl. ein.

b) Anhörung

Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Rorbas und Winkel und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung angehört. Die PZU wie auch die Gemeinden Embrach, Winkel, Hochfelden und Bachenbülach haben sich zur Teilrevision geäussert und keine Einwendungen. Die übrigen Nachbargemeinden haben sich nicht geäussert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden der Baudirektion des Kantons Zürich gleichzeitig zur öffentlichen Auflage und Anhörung zur Vorprüfung eingereicht. Auf Grund der Vorprüfung ergaben sich gegenüber der Vorlage der öffentlichen Auflage folgende, rein redaktionelle Anpassungen:

- Ergänzung Genehmigungsvermerk auf Titelblatt
- Hinweis auf allfällige Abschnitt- und Artikelnummerierung

Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Kanton als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Ausblick

Fondsreglement

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist der Erlass des ebenfalls zur Umsetzung des MAG notwendigen Reglements für den städtischen Fonds zum Mehrwertausgleich. Das Reglement wird neben einer allenfalls präzisierten Zweckbestimmung der Mittel auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll, umfassen. Es kann unabhängig von den Regelungen in der BZO dem Parlament zum Beschluss vorgelegt werden, da es erst vorliegen muss, wenn effektiv Mittel der Stadt zufließen. Dies wird erst mit der Baufreigabe erster Bauprojekte auf mit Mehrwertausgleich belasteten Grundstücken der Fall sein.

Für das Fondsreglement hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) für Herbst 2020 eine Mustervorlage in Aussicht gestellt. Auf dieser Grundlage wird das Fondsreglement erarbeitet und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Folgen einer verzögerten Behandlung der Vorlage

Ab dem Inkrafttreten des MAG im Januar 2021 bis zum Erlass einer kommunalen Rechtsgrundlage betreffend Mehrwertausgleich in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind aufgrund der neuen Rechtsgrundlage für städtebauliche

Verträge im MAG die bisher jeweils abgeschlossenen städtebauliche Verträge vorübergehend nicht mehr abschliessbar. Der Erlass der notwendigen Regelungen auf kommunaler Ebene ist daher dringlich, um eine längere Regelungslücke zu vermeiden und für den Mehrwertausgleich bei anstehenden Auf- und Umzonungen z.B. im Areal Sonnenhof bereit zu sein.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte stehen der Leiter Planung und Bau, Peter Senn und die Leiterin Stadtplanung, Nicole Zweifel, gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 61/65 oder E-Mail peter.senn@buelach.ch/nicole.zweifel@buelach.ch.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach



Mark Eberli
Stadtpräsident



Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 374)

Beilagen:

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung „Kommunaler Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen“
2. Erläuternder Bericht nach RPV Art. 47 zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung „Kommunaler Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen“

Bau- und Zonenordnung (BZO) Teilrevision Mehrwertausgleich

24. August 2020

Fassung für den Beschluss durch den Gemeinderat

Erlassen am dd.mm.yyyy mit Beschluss Nr. xy des Gemeinderats

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. xx/yyyy genehmigt am dd.mm.yyyy

Datum des Inkrafttretens: dd.mm.yyyy

Inhaltsverzeichnis

Anpassungen an der BZO	3
14 Mehrwertausgleich	3
14.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	3
14.2 Erträge	3

Anpassungen an der BZO

Die bestehenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Bülach werden im Rahmen der Teilrevision zum Mehrwertausch nicht angepasst. Neu gelten zusätzlich zu den bestehenden Bestimmungen der BZO die nachstehenden Vorschriften. Die Vorschriften werden nach deren Erlass in einem neuen Artikel 14 in die rechtskräftige BZO integriert.

14 Mehrwertausch

14.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

- ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertauschgesetzes (MAG) erhoben.
- ² Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

14.2 Erträge

- ¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertauschfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Bau- und Zonenordnung (BZO): Teilrevision Mehrwertausgleich

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

24. August 2020

Fassung für den Beschluss durch den Gemeinderat

Abteilung Planung und Bau Stadt Bülach

Peter Senn

Nicole Zweifel

Bearbeitung EBP

Valentina Grazioli

Jonas Hunziker

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Anlass der Teilrevision	4
1.2 Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?	4
1.3 Planungsgegenstand	5
1.4 Ziele der Teilrevision	6
1.5 Planungsprozess	6
1.6 Inhalt und Aufbau des erläuternden Berichts	7
2. Anforderungen an die Teilrevision	7
2.1 Raumplanungsgesetz	7
2.2 Mehrwertausgleichsgesetz	7
2.3 Mehrwertausgleichsverordnung	9
3. Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	11
3.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	11
3.2 Erträge	11
4. Auswirkungen der Teilrevision	12
4.1 Auswirkungen für Grundeigentümer	12
4.2 Auswirkungen für die Stadt	14
4.2.1 Rechtliche Grundlage für Mehrwertabgabe	14
4.2.2 Potenzielle Erträge	15
4.2.3 Potenzielle Kosten und Mindereinnahmen	16
4.3 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	17
5. Dokumentation der Mitwirkung	19
5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	19
5.2 Kantonale Vorprüfung	19

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Teilrevision

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014 wird den Kantonen vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Das MAG wurde im Oktober 2019 vom Zürcher Kantonsrat beschlossen. Die MAV befindet sich aktuell in Erarbeitung. Beide Vorlagen – Gesetz und Verordnung – sollen anfangs 2021 in Kraft treten.

Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geschaffen werden.

Die Stadt Bülach hat bei Gestaltungsplänen bisher in der Regel städtebauliche Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgehandelt. Im Rahmen solcher Verträge wurde bisher auch eine Mehrwertabgabe ausgehandelt. Die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wurde dabei direkt auf das RPG gestützt erhoben. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MAG, ist dies nicht mehr möglich. Die Erhebung einer Mehrwertabgabe – auch im Rahmen von städtebaulichen Verträgen – benötigt dann zwingend eine Grundlage in der BZO.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO wird diese Grundlage geschaffen. Ziel der Teilrevision ist es, dass die Bestimmungen zur Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe möglichst rasch nach Inkrafttreten des MAG vorliegen.

1.2 Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen können für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte bewirken. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswert ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die so ausgelösten Mehrwerte bzw. Planungsvorteile entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich, die meist von der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit der Mehrwertabgabe wird ein Teil des durch Ein-, Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts abgeschöpft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich so an den Kosten, die durch die Planungsmassnahmen für die öffentliche Hand entstehen. Für die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe werden zweckgebundene Fonds eingerichtet.

Raumplanerische Massnahmen erhöhen den Grundstückswert:



Abbildung 1: Planungsmassnahmen, die zu Mehrwerten führen (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016)

1.3 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet. Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben in der Raumplanung grundeigentümerverbindlich um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

Die Regelung der Mehrwertabgabe muss gemäss §19 Abs. 1 MAG in der BZO erfolgen. Die vorliegende Teilrevision umfasst die Bestimmungen zum Abgabesatz, zur Freifläche, unterhalb der Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit sind, sowie die Bestimmungen zur Einrichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (vgl. Kapitel 3). Die Teilrevision beinhaltet nur neue Bestimmungen. Bestehende Bestimmungen der rechtskräftigen BZO von Bülach werden nicht angepasst. Am Zonenplan sowie an den Ergänzungsplänen werden keine Anpassungen vorgenommen.

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Teilrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen. Gemäss dem Informationsschreiben des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich betreffend Mehrwertausgleich vom 12. Februar 2020 kann sich der erläuternde Bericht auf Ausführungen zum Verzicht bzw. zur Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche beschränken.

Neben den Anpassungen an der BZO muss ein Fondsreglement ausgearbeitet werden, in dem die Einzelheiten der Fondsverwaltung geregelt werden. Diese Regelungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der BZO, werden aber parallel erarbeitet. Zuständig für den Erlass des Fondsreglements ist der Gemeinderat.

1.4 Ziele der Teilrevision

Das Ziel der Teilrevision der BZO ist es, die gesetzliche Grundlage zu schaffen, um die Mehrwertabgabe in der Gemeinde Bülach einzuführen. Darüber hinaus gilt es, die Einrichtung eines Mehrwertausgleichsfonds zu regeln.

1.5 Planungsprozess

Das MAG sowie die MAV bilden die Grundlage für die vorliegende Teilrevision. Das MAG wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat beschlossen. Die MAV wurde im Herbst 2019 in Vernehmlassung gegeben und befindet sich aktuell in Überarbeitung. Voraussichtlich werden beide Vorlagen anfangs 2021 in Kraft treten.

Damit in der BZO von Bülach möglichst rasch eine Grundlage zur Erhebung der Mehrwertabgabe vorliegt, wird eine Teilrevision der BZO durchgeführt, die nur die Mehrwertabgabe betrifft. Die Erarbeitung des Entwurfs der Teilrevision erfolgte zwischen Dezember 2019 und Mai 2020. Der Stadtrat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 20. Mai 2020 für die öffentliche Auflage, die Anhörung und die Vorprüfung durch den Kanton. Die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung fanden vom 5. Juni bis 10. August 2020 statt. In dieser Zeit konnte sich jede und jeder zum Entwurf der Teilrevision äussern und Anträge zur Anpassung stellen. Die öffentliche Auflage, die Anhörung und kantonale Vorprüfung werden in Kapitel 5 des vorliegenden Berichts dokumentiert.

Nach der Überarbeitung wird die Teilrevision dem Gemeinderat überreicht. Vorgesehen ist, dass der Gemeinderat die Teilrevision Ende 2020, Anfang 2021 erlässt. Vorbehaltlich des fakultativen Referendums tritt die Teilrevision ca. Mitte 2021 in Kraft.

	2020			2021	
	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal
Teilrevision MAG					
Erarbeitung					
Öff. Auflage, Anhörung und Vorprüfung					
Überarbeitung und Erlass					

Abbildung 2: Zeitplan Teilrevision BZO zum Mehrwertausgleich (Eigene Abbildung)

1.6 Inhalt und Aufbau des erläuternden Berichts

Der vorliegende erläuternde Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Kapitel 2 fasst die übergeordneten Anforderungen an den kommunalen Mehrwertausgleich zusammen. Die neuen Bestimmungen in der BZO werden anschliessend summarisch in Kapitel 3 dokumentiert. Deren Auswirkungen hält das darauffolgende Kapitel 4 fest. In Kapitel 5 werden die im Rahmen der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert.

2. Anforderungen an die Teilrevision

2.1 Raumplanungsgesetz

Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) beauftragt die Kantone, erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach RPG entstehen, angemessen auszugleichen. Mit der Revision des RPG 2014 wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben (Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG) ergänzt. Diese betreffen u. a. den Abgabesatz und schreiben vor, dass mindestens eine Mehrwertabgabe bei Einzonungen erhoben werden muss.

2.2 Mehrwertausgleichsgesetz

Das MAG und die MAV halten die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Regelung der Mehrwertabgabe in den Städten und Gemeinden des Kantons Zürich fest. Das am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedete MAG sieht demnach zwei Arten der Mehrwertabgabe vor: die kantonale und die kommunale Mehrwertabgabe.

Die kantonale Mehrwertabgabe wird nur auf Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen erhoben. Der Abgabesatz – also der Anteil des Grundstücksmehrwerts, der abgeschöpft wird – beträgt 20 %. Von der Abgabe befreit sind Mehrwerte unter Fr. 30'000. Der Erlös, der für den Kanton durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Stadt eine kommunale Abgabe einführt.

Die kommunale Mehrwertabgabe kann auf Aufzonungen und Umzonungen, welche nicht die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen, erhoben werden. Das MAG gewährt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf den um Fr. 100'000.- reduzierten Mehrwert einzuführen (vgl. §19 Abs. 3 MAG). Es steht den Gemeinden frei, auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Der Erlös, der für die Gemeinden durch die Mehrwertabgabe entsteht, wird einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen.

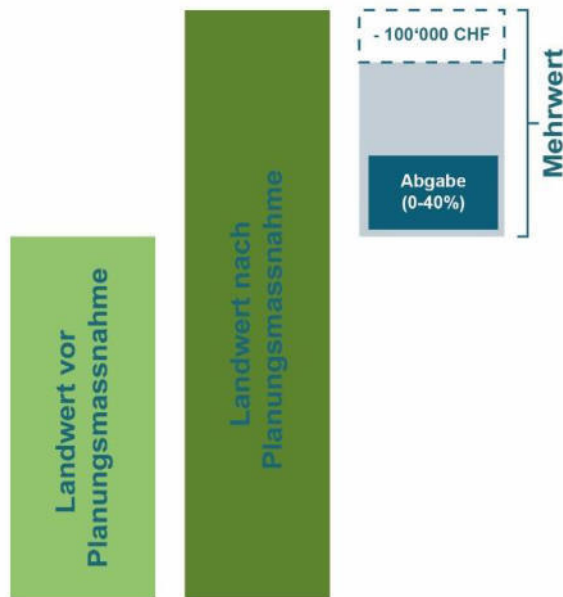


Abbildung 3: Prinzip der kommunalen Mehrwertabgabe im Kanton Zürich (Eigene Abbildung)

Sofern die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe einführen, müssen sie gemäss §19 Abs. 2 MAG eine minimale Grundstücksgrösse (Schwellenwert) festlegen, ab der die Mehrwertabgabe erhoben wird. Die minimale Grundstücksgrösse kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Ist eine Grundstücksfläche, die auf- oder umgezont wird, geringer als die in der BZO bezeichnete minimale Grundstücksgrösse, so ist das Grundstück grundsätzlich von der Mehrwertabgabe befreit.

Die Befreiung von der Mehrwertabgabe für Grundstücke unterhalb der minimalen Grundstücksgrösse gilt allerdings nur, wenn der Mehrwert geringer ist als Fr. 250'000. Ist der Mehrwert grösser als Fr. 250'000 so müssen auch Grundstücke, die kleiner als die minimale Grundstücksgrösse sind, eine Mehrwertabgabe entrichten. Dabei ist der effektive Mehrwert relevant und nicht der um Fr. 100'000 reduzierte Mehrwert. Der Abzug von Fr. 100'000 hat also keinen Einfluss auf die Beurteilung, ob die Grenze von Fr. 250'000 erreicht wird oder nicht.

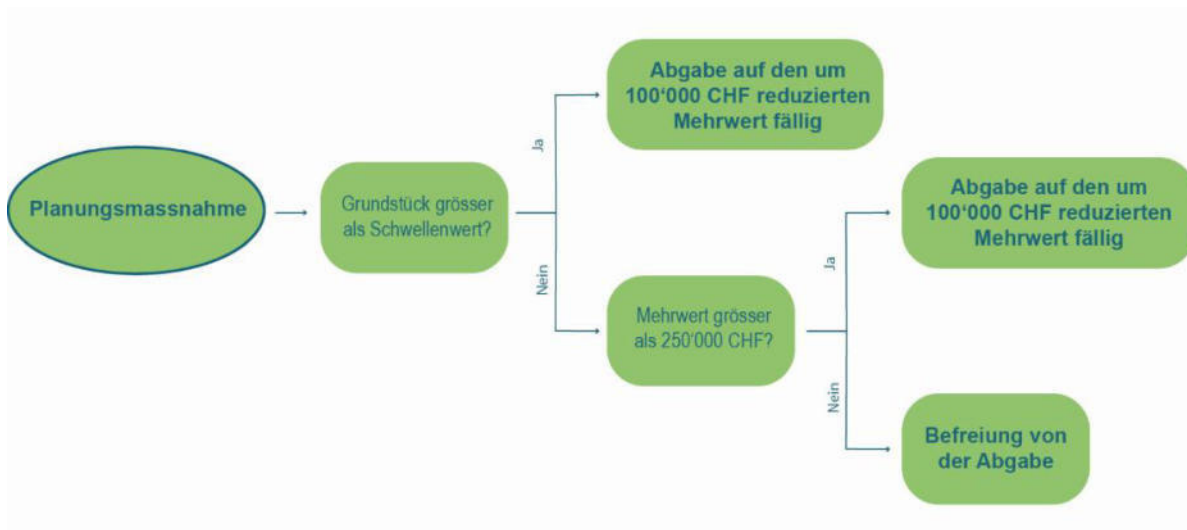


Abbildung 4: Funktionsweise des Schwellenwerts und der Mehrwertgrenze von Fr. 250'000 (Eigene Abbildung)

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe mit dem ordentlichen Abgabesatz besteht gemäss MAG weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln, etwa bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Gemäss §19 Abs. 6 MAG ist ein vertraglicher Ausgleich nur anstelle der Abgabe zulässig. Das heisst, dass wenn es zu keiner Einigung zwischen den Vertragspartnern kommt, eine ordentliche Abgabe geleistet werden muss. Die «Rückfallebene» der ordentlichen Abgabe anstelle eines städtebaulichen Vertrags steht beiden Vertragsparteien offen.

2.3 Mehrwertausgleichsverordnung

Der Vernehmlassungsentwurf der MAV (VE-MAV) (Stand 15. September 2019) enthält die Ausführungsbestimmungen zum MAG. Die Verordnung regelt u. a. die Bemessung, die Festsetzung und den Bezug des Mehrwerts, den kantonalen sowie den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, die Wirkungskontrolle und die Supportprozesse (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5: Regelungsinhalt der MAV (Quelle: Bericht zur MAV, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2019)

Ein wichtiger Aspekt, der in der MAV geregelt wird, betrifft die Verwendung der durch die kommunale Mehrwertabgabe entstandenen Erträge. Die Erträge fliessen in den kommunalen Fonds. Sie sind für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden. Sie sollen in erster Linie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt werden. Aus diesem Grund sind keine Beiträge an Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorgesehen. Mögliche Verwendungszwecke sind gemäss §37 VE-MAV zum Beispiel Massnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raums (Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Freiräumen) sowie für die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen. Mit den kommunalen Fondsmittel können auch soziale Infrastrukturen (z. B. Quartiertreffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen) finanziert werden, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Die Mittel aus dem kommunalen Fonds können ebenfalls für die Verbesserung des Lokalklimas und der Bau- und Planungskultur, sowie für Überdeckungen von Verkehrsinfrastrukturen verwendet werden. Die Einzelheiten zur Mittelverwendung sind in den kommunalen Fondsreglementen zu regeln. Die Gemeinden können dabei die Verwendungszwecke gemäss §37 VE-MAV einschränken oder zusätzliche definieren, solange diese den Vorgaben von Art. 3 Abs. 3 RPG entsprechen.

3. Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

3.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe

Die Regelungen zum Mehrwertausgleich werden in einem neuen Abschnitt 14 in der bestehenden BZO ergänzt.

In Artikel 14.1 wird festgehalten, dass auf Grundlage von §19 MAG eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Die Abgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die Kürzung um Fr. 100'000 ist durch das MAG vorgegeben und kann nicht verändert werden.

Die Freifläche (bzw. die minimale Grundstücksgrösse) gemäss §19 Abs. 2 MAG wird auf 1'200 m² festgesetzt. Sofern ein Grundstück kleiner als 1'200 m² ist und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert (vor Abzug der Fr. 100'000) kleiner als Fr. 250'000 ist, wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Es handelt sich dabei um das Minimum, das die Gemeinden gemäss MAG festlegen können. Es gilt für alle Gemeindegebiete dieselbe Freifläche. Ebenso ist der Abgabesatz auf allen Grundstücken, auf denen eine Mehrwertabgabe erhoben wird, gleich. Eine einzelfall- oder gebietsweise Festlegung des Abgabesatzes oder der Freifläche ist nicht zulässig.

Nach wie vor besteht gemäss MAG die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen regeln. Eine Bestimmung dazu in der BZO ist nicht nötig. Die Stadt Bülach möchte auch in Zukunft städtebauliche Verträge mit Investoren sowie mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aushandeln, wenn dies sinnvoll ist. Das kann vor allem bei grösseren Arealentwicklungen, bei denen Gestaltungspläne ausgearbeitet werden, der Fall sein. Städtebauliche Verträge ermöglichen, dass die spezifischen Aspekte einer Arealentwicklung (Erstellung der Erschliessung, Landabtretungen, Dienstbarkeiten, etc.) berücksichtigt werden können. Dort wo solche Aspekte geregelt werden müssen, strebt die Stadt grundsätzlich an, dass weiterhin städtebauliche Verträge ausgehandelt werden. Bei gebietsweisen Auf- oder Umzonungen ist es dagegen nicht sinnvoll, mit sämtlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einzeln Verträge auszuhandeln.

Grundsätzlich gilt bei städtebaulichen Verträgen der gleiche Abgabesatz wie bei der ordentlichen Abgabe. §19 Abs. 6 MAG hält aber fest, dass der Ausgleich von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen kann. Bedingung dafür ist die Einigung zwischen den Vertragspartnern. Falls keine Einigung erzielt werden kann, so wird eine ordentliche Mehrwertabgabe erhoben. Ebenso können andere Vereinbarungen zur Kostenteilung der Mehrwertschätzung getroffen werden (vgl. §10 VE-MAV).

3.2 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Ziffer 14.2 schafft die gesetzliche Grundlage zur Einrichtung des Fonds. Die Verwendung der Mittel richtet

sich grundsätzlich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach §37 VE-MAV. Die Verwendung der Mittel wird im Fondsreglement präzisiert. Sie muss aber innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens liegen.

Das Fondsreglement wird in einem separaten Verfahren parallel zur Ausarbeitung der Teilrevision der BZO erarbeitet. Neben der Mittelverwendung werden im Fondsreglement die Einzelheiten zur Fondsverwaltung präzisiert, u.a.:

- Zuständigkeiten und Details des Mehrwertabgabeverfahrens
- Zuständigkeit für Entnahmen aus dem Fonds
- Verwaltung des Fonds

Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass des Fondsreglements (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums).

4. Auswirkungen der Teilrevision

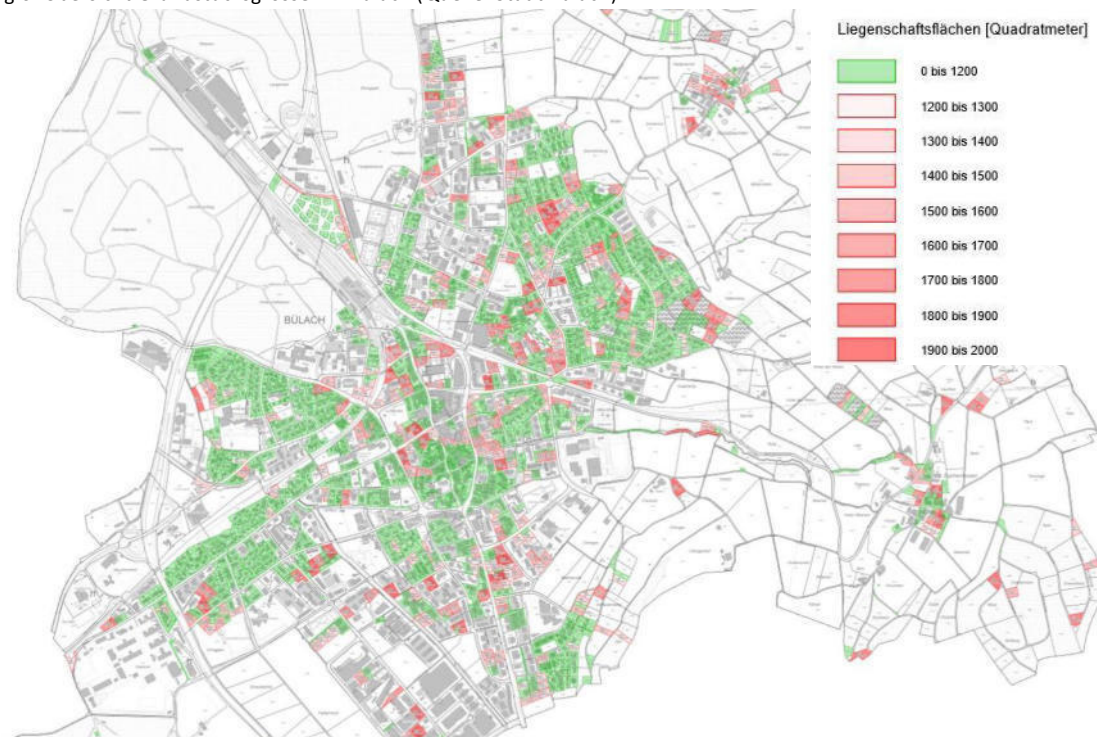
4.1 Auswirkungen für Grundeigentümer

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- oder Umzonungen vorgenommen. Entsprechend hat die vorliegende Teilrevision für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine direkten Auswirkungen. Für alle Auf- und Umzonungen, die nach der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden, wird grundsätzlich eine Mehrwertabgabe erhoben. Das gilt sowohl für Auf- und Umzonungen, die im Rahmen einer Revision der BZO vorgenommen werden als auch für solche, die mit einem Gestaltungsplan erfolgen.

Wird ein Grundstück mit einer künftigen Planungsmassnahme auf- oder umgezont, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 40 % auf den um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert entrichten. Voraussetzung dafür ist, dass das Grundstück grösser als 1'200 m² ist oder der durch die Auf- oder Umzonung entstandene Mehrwert grösser als Fr. 250'000 ist (vgl. Kapitel 2.2 und 3.1).

In Abbildung 6 ist ersichtlich, dass sich auf Grundstücken, die kleiner als 1'200 m² sind, vorwiegend Einfamilienhäuser befinden. Mit der minimalen Grundstücksgrösse von 1'200 m² werden Einfamilienhausgrundstücke also grundsätzlich von der Mehrwertabgabe befreit. Hypothetische Schätzungen zeigen allerdings auch (vgl. Kapitel 4.2), dass in Bülach bereits auf Grundstücken von 1'200 m² bei einer Aufzoning um ein Geschoss in der Regel ein Mehrwert von mehr als Fr. 250'000 erreicht wird. In diesem Fall müsste also für Einfamilienhausgrundstücke eine Mehrwertabgabe entrichtet werden.

Abbildung 6: Übersicht Grundstücksgrössen in Bülach (Quelle: Stadt Bülach)



Die Mehrwerte von zukünftigen Auf- und Umzonungen werden im Verlauf des jeweiligen Planungsverfahrens (z. B. BZO-Revision) geschätzt. Die definitiven Mehrwerte für die einzelnen Grundstücke werden allerdings erst nach dem Erlass der Planungsmassnahme ermittelt. Die Mehrwertbemessung wird den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben. Mit der Auflage ist den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auch das rechtliche Gehör zu gewähren.

Sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt, wird die Mehrwertabgabe pro Grundstück verfügt und im Grundbuch angemerkt. Die Mehrwertabgabe muss allerdings erst dann entrichtet werden, wenn das Grundstück überbaut wird.

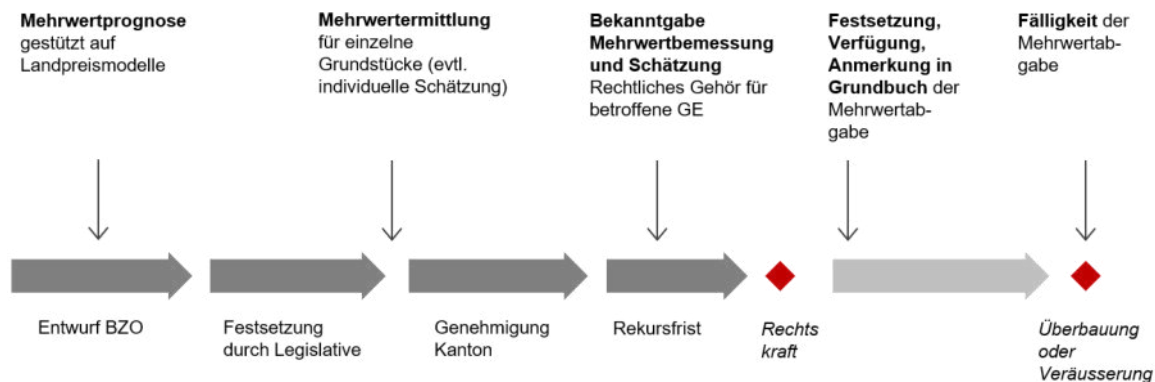


Abbildung 7: Verfahrensablauf bei der Mehrwertabgabe gemäss Entwurf MAV (Eigene Abbildung)

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevision müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ab 1. Januar 2021 bei einer Einzonung ihres Grundstücks eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % entrichten (vgl. Kapitel 2.2). Die Mehrwertabgabe von Einzonungen wird ebenfalls nach deren Rechtskraft verfügt und wird mit der Überbauung oder Veräusserung fällig. Die Erträge fliessen dabei nicht in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, sondern in einen kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

4.2 Auswirkungen für die Stadt

4.2.1 Rechtliche Grundlage für Mehrwertabgabe

Die vorliegende Teilrevision schafft die rechtliche Grundlage für die Stadt, um in Zukunft bei Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Ebenso ermöglicht sie, dass z. B. im Rahmen von grösseren Arealentwicklungen weiterhin städtebauliche Verträge mit Investoren ausgehandelt werden können. Die Teilrevision ermöglicht entsprechend, dass sich diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von Planungsmassnahmen profitieren, auch an den Folgekosten beteiligen.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich damit an der Finanzierung von Investitionen, die für eine attraktive Stadtentwicklung nötig sind. Die Mehrwertabgabe trägt dazu bei, dass eine qualitätsvolle Innenentwicklung stattfinden kann. Gemäss Entwurf der MAV können mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe z. B. Investitionen in die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie von Parks, Plätzen oder Grünanlagen finanziert werden. Weiter sind Investitionen in die Verbesserung des Lokalklimas, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen oder in die Verbesserung der Bau- und Planungskultur möglich (vgl. §37 VE-MAV).

4.2.2 Potenzielle Erträge

Die Höhe des Mehrwerts – also die Differenz des Landwerts vor und nach der Auf- oder Umzonung – und damit die Höhe der Mehrwertabgabe ist abhängig von einer Vielzahl an Faktoren. Ein entscheidender Einfluss besteht darin, wie stark mit der Aufzonung die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks vergrössert werden.

Der Mehrwert von Grundstücken soll in einfachen Fällen künftig gestützt auf ein Landpreismodell ermittelt werden können (vgl. §6 VE-MAV). Dieses Landpreismodell ist als Teil einer Web-Applikation vorgesehen, die durch den Kanton Zürich entwickelt und den Gemeinden künftig zur Verfügung gestellt werden soll. Die Applikation soll so konzipiert werden, dass mit Hilfe der Grundstücksidentifikation sämtliche wertbestimmenden Eigenschaften automatisch ermittelt werden; bei Bedarf ist eine manuelle Korrektur möglich. Nach Eingabe der durch die Planungsmassnahme vorgenommenen planungsrechtlichen Änderungen soll die Applikation den erwarteten Mehrwert berechnen und diesen anzeigen. In komplexen Fällen wie beispielsweise Auf- und Umzonungen im Rahmen von Gestaltungsplänen sind individuelle Schätzungen nach anerkannten Bewertungsmethoden vorzunehmen (vgl. §10 VE-MAV). Im Rahmen von Schätzungen möglicher Erträge aus der Mehrwertabgabe hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Einnahmen mindestens zur Hälfte aus komplexen Fällen resultieren könnten.

Wie hoch die gesamten Erträge sind, die in den Mehrwertausgleichsfonds fließen werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Das ist erst dann möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevisionsvorlage wurden aber hypothetische Schätzungen zur Höhe der potenziellen Mehrwertabgabe durch das Büro Fahrländer und Partner Raumentwicklung AG (FPRE) erstellt.

Bei diesen Schätzungen wurden verschiedene mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen angenommen. Zum heutigen Zeitpunkt ist offen, ob diese Planungsmassnahmen in Zukunft umgesetzt werden. Zum einen wurde davon ausgegangen, dass östlich der Abgrenzungslinie (AGL) in den Gebieten mit hoher Nutzungsdichte gemäss Regionalem Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB) Aufzonungen um ein Geschoss vorgenommen werden. Ausgehend von dieser Annahme wurde der Effekt auf die Mehrwertabgabe abgeschätzt. Zum anderen wurde der Mehrwert von tatsächlichen und potenziellen Aufzonungen im Rahmen von Gestaltungsplänen geschätzt. Die Schätzungen wurden anhand eines Modells vorgenommen, das auf einer umfassenden Datengrundlage basiert. Sie erfolgten pro Gebiet bzw. Zonentyp und nicht parzellenscharf.

Die Schätzungen zeigen, dass bei einer tatsächlichen Umsetzung der oben erwähnten Planungsmassnahmen, Mehrwertabgaben von knapp Fr. 100 Mio. anfallen könnten. Dieser Wert ist allerdings mit einer grösseren Unsicherheit behaftet. Bei kurz- bis mittelfristigen Marktveränderungen (z. B. Veränderung der potenziellen Mieterträge, Veränderung der Diskontierungssätze) könnte er sich um bis zu +/- 30 % verändern. Weiter gilt zu beachten, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe nicht sofort anfallen, sondern erst bei der Überbauung eines von einer Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks. Gerade bei Aufzonungen von Gebieten mit heterogener Eigentümerstruktur kann es sehr

lange dauern, bis die Erträge anfallen, da es Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen ist, ob und wann sie ein Grundstück überbauen.

4.2.3 Potenzielle Kosten und Mindereinnahmen

Mit der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entstehen für die Stadt administrative Kosten, z. B. für die Schätzung und Bemessung der Mehrwerte, die Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, die Verfügung der Mehrwertabgabe oder die Verwaltung des Mehrwertausgleichsfonds. Es ist zu erwarten, dass die Kosten im Vergleich zu den Erträgen eher gering sind. Die Kosten können teilweise über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds gedeckt werden (vgl. §10 Abs. 5 VE-MAV). Bei städtebaulichen Verträgen können abweichende Regelungen getroffen werden.

Die politischen Gemeinden erheben im Kanton Zürich die Grundstücksgewinnsteuer. Der Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen Erlös bei Veräusserung eines Grundstücks und den sogenannten Anlagekosten. Unter die Anlagekosten fallen der Erwerbspreis sowie die wertvermehrenden und anrechenbaren Aufwendungen. Der Grundstücksgewinn wird durch die wertvermehrenden und anrechenbaren Aufwendungen reduziert. Der Grundstücksgewinn entspricht damit nicht dem Mehrwert infolge einer Planungsmassnahme. Der Steuertatbestand bei der Grundstücksgewinnsteuer liegt in Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an Grundstücken. Der Abgabetatbestand bei der Mehrwertabgabe liegt in der Handänderung oder Überbauung des Grundstücks.

Bei der Bemessung der Grundstücksgewinnsteuer wird die Mehrwertabgabe als anrechenbare Aufwendung abgezogen. Die doppelte Belastung von Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuer wird dadurch gemildert. Mehrwertabgaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können ebenfalls als anrechenbare Aufwendungen abgezogen werden.

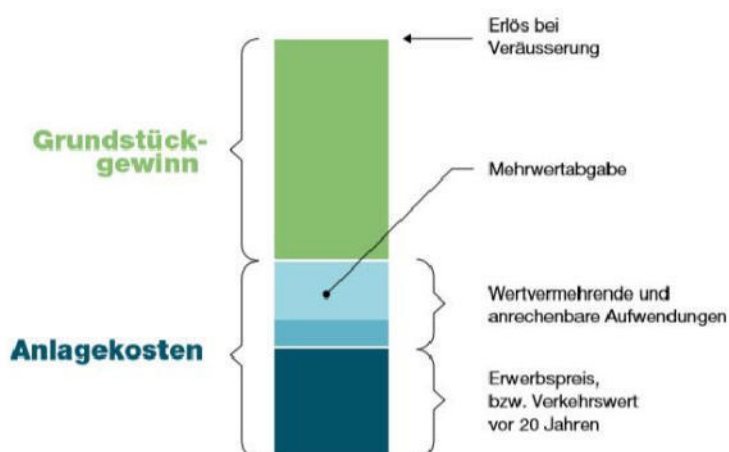


Abbildung 8: Bemessung des Grundstücksgewinns (Quelle: Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016)

Bei der Handänderung von Grundstücken, bei denen eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, reduzieren sich die potenziellen Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer für die Stadt. Die Höhe dieser Reduktion kann aktuell nicht abgeschätzt werden, da die Höhe der Mehrwertabgabe erst dann abgeschätzt werden kann, wenn konkrete Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden. Die Reduktion ist jedoch geringer als die zusätzlichen Einnahmen durch die Mehrwertabgabe, da die Mehrwertabgabe nicht direkt von der geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer, sondern als anrechenbare Anwendung vom Grundstücksgewinn abgezogen wird. Eine Mehrwertabgabe von z. B. Fr. 50'000 entspricht also nicht einer Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer um Fr. 50'000. Im Weiteren wird nicht der Mehrwert, sondern die verfügte Abgabe als anrechenbare Aufwendung angerechnet.

4.3 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Im Zusammenhang mit der Einführung einer Mehrwertabgabe wird häufig die Befürchtung geäussert, dass diese zu einem Anstieg der Bodenpreise führt. Aus immobilienökonomischer Sicht ist diese Befürchtung unbegründet. Dazu gilt es zwei Dinge zu beachten. Zum einen muss die Mehrwertabgabe durch denjenigen Eigentümer entrichtet werden, der das Grundstück zum Zeitpunkt der Ein- oder Aufzonung besitzt und nicht durch den zukünftigen Käufer des Grundstücks. Zum anderen ergibt sich der Preis, zu dem Boden gehandelt wird, gemäss immobilienökonomischer Theorie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Solange sich das Angebot und die Nachfrage nicht wesentlich verändern, bleiben die Bodenpreise grundsätzlich stabil.

Dies ist bei der Einführung der Mehrwertabgabe der Fall. Sie hat keine wesentliche Veränderung des Angebots zur Folge: Zwar reduziert die Mehrwertabgabe den potenziellen Gewinn, den ein Grundeigentümer bei der Veräusserung seines Grundstücks erzielen kann. Die Wertsteigerungen bei Aufzonungen sind in der Regel aber so gross, dass auch nach der Entrichtung einer Mehrwertabgabe ein Gewinn resultiert. Entsprechend ist nicht zu erwarten, dass Grundeigentümer wegen der Mehrwertabgabe auf die Veräusserung von Grundstücken verzichten und so die Angebotsmenge an Land reduzieren. Das Angebot bleibt also stabil.

Auch auf die Nachfrage wirkt sich die Mehrwertabgabe nicht aus. Die Nachfrage bzw. die Zahlungsbereitschaft eines Käufers ist abhängig vom Gewinn, den er oder sie auf einem Grundstück realisieren kann. Der Gewinn ergibt sich wiederum aus der Differenz zwischen den möglichen Erträgen aus der Vermietung (oder der Eigennutzung) und den Kosten (Entwicklungs-, Bau-, Finanzierungskosten). Ein Grundeigentümer kann aufgrund der Mehrwertabgabe keine höheren Mieten verlangen. Gleichzeitig ist durch die Mehrwertabgabe aber auch keine Veränderung der Erstellungskosten zu erwarten. Seine Zahlungsbereitschaft bleibt daher unverändert (vgl. VLP-ASPAN, Inforaum, Nr. 1/13).

Ausserdem kann sich die verstärkte Aktivierung von inneren Reserven (inkl. Auf- und Umzonungen) und die Beschleunigung von Planungsprozessen durch den Abbau von Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich positiv auf das verfügbare Flächenangebot (Wohn- und Geschäftsf Flächen) auswirken. Dadurch kann ein allfälliger Nachfrageüberhang schneller abgebaut werden, was

tendenziell die Mieten senkt. Sinkende Mieten führen, unter sonst gleichen Bedingungen, zu einem sinkenden Marktwert der Grundstücke.

5. Dokumentation der Mitwirkung

5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Stadtrat von Bülach hat die Teilrevision der BZO mit Beschluss Nr. 214 vom 20. Mai 2020 zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG sowie zur Anhörung der Region und der nebengeordneten Planungsträger verabschiedet. Die Dokumente lagen vom 5. Juni bis zum 10. August 2020 öffentlich auf. Die Vorlage wurde von der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie von den Gemeinden Embrach, Winkel, Hochfelden und Bachenbülach zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Rückmeldungen oder Anträge gingen keine ein. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung, von Parteien, Verbänden oder dgl. ein.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Vorlage dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2020 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung genommen und beurteilt sie als genehmigungsfähig.

Im Vorprüfungsbericht weist das ARE darauf hin, dass auf dem Titelblatt der Genehmigungsvermerk zu ergänzen ist. Die Anpassung wurde in der überarbeiteten Version vorgenommen. Weiter merkt das ARE an, dass allfällige Anpassungen an der Abschnitt- und Artikelnummerierung in der rechtskräftigen BZO in der vorliegenden Teilrevision zu dokumentieren sind. Es erfolgt keine Anpassung der Abschnitt- und Artikelnummerierung. Die Teilrevisionsvorlage muss aus diesem Grund nicht angepasst werden.

Ressort Bildung

**Planungskredit für die Durchführung einer 2-stufigen
Gesamtleistungssubmission für den Neubau des Schul-
hauses "Guss" Fr. 440'000.00**

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat
01.Juli 2020**



Antrag

Die Primarschulpflege und der Stadtrat beantragen dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für die Vorbereitung und Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.00/INV00026) ein Kredit von Fr 440'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Dieser Planungskredit entspricht dem Baukostenindex Stand 1. April 2020. Er wird nicht teuerungsbereinigt.
3. Der Stadtrat wird mit der Durchführung der Gesamtleistungssubmission beauftragt.
4. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist das die Geschäftsleitung des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
5. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Primarschulpflege
 - c) Finanzen



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Bereits Mitte 2018 zeichnete sich ab, dass die bauliche Entwicklung in Bülach schneller voranschreitet als geplant. Die tatsächlichen Zuzüge an Schülerinnen und Schüler wuchsen rasant an. Das Ressort Bildung gab deshalb einem externen Planungsbüro Mitte 2018 den Auftrag, die Bevölkerungsprognose auf Basis der neuen Fakten zu überprüfen.

Am 23. November 2018 lag die aktualisierte Schulraumplanung vor. Darin wurde ein massiv höherer Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausgewiesen. Ende 2018 beauftragte der Stadtrat ein Planungsbüro, mittels Machbarkeitsstudien in Varianten aufzuzeigen, welches Vorgehen das Optimalste sei.

Die Ergebnisse der Studie lagen Ende Juni 2019 vor, wurden unmittelbar danach von der Primarschulpflege und dem Stadtrat analysiert und Anfangs September den Fachkommissionen und der Rechnungsprüfungskommission vorgestellt. Ein Variantenvergleich zeigte klar, dass eine „eigenständige Überbauung des Grundstücks "Guss" im Norden von Bülach und die spätere Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 6 Klassenzimmer" gegenüber der „Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer" zu bevorzugen sei. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Grundstück "Guss" explizit für die Schulnutzung erworben wurde. Der Stadtrat erachtet es als wichtig, dieses damals gemachte Versprechen umzusetzen und so die neuen Quartiere Bülach Nord aufzuwerten.

Sowohl die Primarschulpflege als auch der Stadtrat schlossen sich dieser Empfehlung an. Am 30. September 2019 wurden die Ergebnisse der Studie dem Parlament vorgestellt. Da auch die entsprechenden Fachkommissionen im November 2019 die Studie als korrekt und nachvollziehbar beurteilten, beantragt der Stadtrat auf Basis dieser neuen Erkenntnisse die Genehmigung eines Planungskredits für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission.

Der geplante Schulhausneubau soll einen Doppelkindergarten, 6 Primarklassen und alle nötigen Nebenräume für Kinder, Lehrpersonen und Schulleitung umfassen. Die ebenfalls eingeplanten Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung (Hort) sind für 40 bis 50 Kinder ausgelegt. Zudem ist der Bau einer Einfachturnhalle vorgesehen. Sowohl Hort als auch Turnhalle sollen in Zukunft das Schulhaus Hohfuri entlasten, welches für diese Bereiche aktuell zu knappe Raumressourcen ausweist.

Planungskredit

Der beantragte Planungskredit beläuft sich auf Fr. 440'000.00 (inkl. MwSt.). Er deckt alle erforderlichen Arbeiten und Leistungen zur Planung und Durchführung der 2-stufigen Gesamtleistungssubmission ab. Namentlich sind darin die Entschädigungen für die Wettbewerbsteams, das Beurteilungsgremium, die Fachplaner, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Grundlagenbeschaffung und alle weiteren Verfahrens-



kosten enthalten. Nach Abschluss des Verfahrens liegt ein Siegerprojekt mit Kostendachangebot vor, welches es ermöglicht, nach dem Sprechen des Baukredits den entsprechenden Werkvertrag abzuschliessen und direkt mit den Phasen «Detailplanung» und «Realisierung» zu starten.

Nächste Schritte

Mit der Genehmigung des Planungskredits wird der Startschuss für die 2-stufige Gesamtleistungssubmission gegeben. Sie wird im offenen, selektiven Verfahren durchgeführt. Ein erster Zwischenschritt stellt die Präqualifikation dar. Damit werden die vier bis fünf für die Bewältigung einer solchen Aufgabe am besten geeigneten Anbieter bestimmt. Parallel dazu wird das Pflichtenheft, die Raumblätter, die Fachplanerkonzepte sowie der Werkvertragsentwurf für die Submission erstellt.

Die Submission wird in zwei Schritten mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Als Resultat steht nach dem Verfahren fest, welches der eingegangenen Gesamtleistungsangebote das beste Kosten-Nutzen Verhältnis aufweist. Nach einer positiv verlaufenden Volksabstimmung für den Baukredit muss mit einer Gesamtbauzeit inkl. Planung und Realisierung von ca. 2½ Jahren gerechnet werden.

Der Terminplan sieht vor, innerhalb 1½ – 2 Jahren nach Freigabe des Kredits die Gesamtleistungssubmission abzuschliessen.

Ausgangslage

Im Zuge der Planungsarbeiten zu der Quartierentwicklung in Bülach Nord befasste sich der Stadtrat seit längerem mit dem Thema eines Landerwerbs in Bülach Nord für öffentliche Zwecke.

Im November 2016 stimmte der Gemeinderat dem Landkauf des „Baubereichs 7“ mit einer Fläche von 3'723m² (Kat.-Nr. 8830) mit einer grossen Mehrheit zu.

Der „Baubereich 7“ (gemäss «privatem Gestaltungsplan Bülachguss») ist Teil von Baufeld C1 gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord. Die zulässigen Nutzungen sind Wohnen und mässig störende Betriebe. Der maximale Wohnanteil liegt bei 80% und der Gewerbeanteil bei minimal 20%. Da es eine Vereinbarung mit der Verkäuferin Allreal im Zusammenhang mit dem reduzierten Landpreis gibt, welche Wohnnutzung im „Baubereich 7“ während 10 Jahren grundsätzlich untersagt, kann der Baubereich 7 bis auf weiteres nur für gewerbliche bzw. öffentliche Zwecke eingesetzt werden.

Bereits Mitte 2018 zeichnete sich ab, dass die bauliche Entwicklung in Bülach, insbesondere im Norden von Bülach, schneller voranschreitet als geplant. Die tatsächlichen Zuzüge an Schülerinnen und Schüler wuchsen rasant an. Das Ressort Bildung gab einem externen Planungsbüro Mitte 2018 den Auftrag, die Bevölkerungsprognose auf Basis der neuen Fakten zu überprüfen. Am 23. November 2018 lag die aktualisierte Schulraumplanung vor. Darin wurde ein massiv höherer Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausgewiesen.



Nach der Rückweisung des ersten Kreditantrages betreffend der Gesamtleistungssubmission Allmend hat der Stadtrat im November 2018 ein externes Planungsbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Schulanlagen Allmend, Hohfuri und Guss zu erstellen, um offene Fragen zu klären und auf der Basis von Fakten die neue Schulraumstrategie zu definieren. Dies möglichst im Konsens mit den Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates.

Im Januar 2019 wurden die Kommissionen des Gemeinderates über die neuesten Schülerprognosen und den Bedarf an Schulraum in den nächsten 30 Jahren in Bülach informiert. Die vom Stadtrat vorgelegten Zahlen wurden zur Kenntnis genommen. Der grundsätzliche Bedarf an zusätzlich 12 Schulklassen im Norden war unbestritten. Man war sich einig, auf dieser Basis und der vom Planungsbüro auf Sommer 2019 in Aussicht gestellten Machbarkeitsstudie die Planung in Angriff nehmen zu können.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie lagen Ende Juni 2019 vor, wurden unmittelbar danach von der Primarschulpflege und dem Stadtrat analysiert und Anfangs September den Fachkommissionen und der Rechnungsprüfungskommission vorgestellt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Für das Einzugsgebiet Nord wurden folgende Varianten geprüft und einander gegenübergestellt:

- Eigenständige Überbauung (neues Schulhaus) auf dem Grundstück "Guss" und Erweiterung der Schule Hohfuri um 6 Klassenzimmer;
- Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer, Doppelkindergarten, Horträumlichkeiten

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudien wurden zuerst die zu beachtenden Rahmenbedingungen definiert und anschliessend die detaillierten Raumprogramme erstellt. Die einzelnen Varianten wurden in Plänen dargestellt und mittels Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$) quantifiziert. Mittels einer Kriterienmatrix wurden die beiden Varianten anschliessend einer einfachen Nutzwertanalyse unterzogen.

Nebst den zuständigen Kommissionen erhielt auch der Gesamtgemeinderat im September 2019 Einblick in das vollständige Dokument der Machbarkeitsstudien. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 30. September 2019 wurden die Ergebnisse der Studie durch einen Vertreter des Planungsbüros und durch den Leiter Bildung vorgestellt. Es wird deshalb im Rahmen dieses Antrages nicht mehr auf die Details der Studie eingegangen.

Das Gesamtfazit lautete:

- Die Variante „eigenständige Überbauung des Grundstücks "Guss" und Erweiterung Hohfuri um 6 Klassenzimmer" sei gegenüber der „Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer" zu bevorzugen.
- Dies auch aufgrund der ursprünglich kommunizierten geplanten Grundstücksverwendung "Guss" für die Schulnutzung.



- Alle Beteiligten beurteilen es zudem als wichtig, in erreichbarer Nähe eines neuen aufstrebenden Ortsteils ein Primarschulhaus anzubieten. Dieses wertet das Quartier auf und erhöht die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort.

Sowohl die Primarschulpflege als auch der Stadtrat schlossen sich dieser Empfehlung an. Am 30. September 2019 wurde dem Gemeinderat die Machbarkeitsstudie vorgestellt und die Überlegungen von Primarschulpflege und Stadtrat erläutert. Anschliessend hatten die Kommissionen nochmals Zeit, die Unterlagen zu diskutieren und Stellung zu nehmen. Anlässlich der Austauschsitzung mit Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates am 6. November 2019 sprach sich eine Mehrheit der Anwesenden ebenfalls dafür aus, dass die Planung für das Schulhaus Guss entweder zeitgleich zum «Neubau- / Umbau Schulhaus Allmend» oder unmittelbar darauf an die Hand genommen werden soll.

Aktuelle Situation

Auf dem Baufeld 7 wird aktuell das Wohnhaus Solistrasse 5 dem Familienzentrum Mamerlapap Bülach vermietet. Der Mietvertrag endet am 31. Dezember 2022. Er kann je nach Projektstand verlängert werden. Zudem wird ebenfalls auf dem Baufeld 7 in der städtischen Liegenschaft an der Solistrasse 3 das Kultur- und Begegnungszentrum „Kantine“ betrieben. Zwischen dem Betreiber (Keller Eventservice) und der Stadt besteht eine entsprechende Leistungsvereinbarung. Deren Laufzeit endet am 31. Dezember 2022. Die Stadt hat sich jedoch vorbehalten, im Falle von Eigenbedarf diese Frist um max. 6 Monate zu kürzen. Im Gegenzug kann die Leistungsvereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen auch um weitere 2 Jahre verlängert werden. Diese Situation steht im Einklang mit dem Kapitel 7 „Weitere Schritte“ dieses Antrags.

Raumbedarf

Der geplante Neubau "Guss" erhält folgendes Raumprogramm:

- Primarschulanlage für 6 Klassen mit den notwendigen Neben- und Fachräumen.
- Doppelkindergarten inkl. Gruppenräume
- Schulleitungsbüro sowie Therapieräume und Lehrerbereich
- Einfachturnhalle gemäss Schulbauempfehlungen
- Mittagstisch für 40 – 50 Kinder
- Hort (2 Gruppen, gesamthaft 40 – 50 Kinder)
- Aussenräume für Primarschule, Hort und Kindergarten
- Parkierung ober- und/oder unterirdisch

Projekt

Ein eigentliches Projekt liegt noch nicht vor. Dieses wird erst mit der mit dem vorliegenden beantragten Kredit mittels der Gesamtleistungssubmission erarbeitet. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 11.07.2019,



respektive mit der Potenzialstudie vom 16.10.2017 wurde aber aufgezeigt, wie eine solche Überbauung konzeptionell auf dem Areal - unter Einhaltung aller Rahmenbedingungen - angeordnet werden könnte:



Auszug Situation "Variante 2: Primarschulanlage" der Potenzialstudie Guss, Bericht vom 16.10.2017

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Potenzialstudie Guss (Bericht vom 16. Oktober 2017) wurde aufgezeigt, wie der „Baubereich 7“ durch die Stadt Bülach überbaut werden könnte. Das Grundstück wird durch verschiedene Bauvorschriften überlagert. Es sind dies:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord vom 18.05.2015
- Privater Gestaltungsplan Bülachguss vom 16.06.2016
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach, nachgeführt bis 18.05.2015

Die überbaubare Fläche wird massgeblich von diesen Planwerken und den darin festgelegten Abständen definiert:



Auszug Perimeterplan der Potenzialstudie Guss, Bericht vom 16.10.2017



Grundstück Nr.	8830
Grundstückfläche:	3'723m ²
Baurecht	Baubegrenzungslinien und Gestaltungsplan
Anzahl Parkplätze:	Gemäss Parkplatzverordnung Stadt Bülach

Vorgesehenes Planungsverfahren

Für eine zeitnahe, bedürfnis- und sachgerechte Beschaffung der Räume eignet sich die Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission. Die erste Stufe ist die Präqualifikationsphase, in welcher die vier (bis maximal fünf) bestgeeigneten Submissionsteilnehmer bestimmt werden. Die Auswahl erfolgt aufgrund der vorgängig festgelegten und kommunizierten Eignungskriterien. Die zweite Stufe umfasst den eigentlichen „Wettbewerb“. Die Teilnehmer erarbeiten in einem ersten Schritt Projektideen. Nach einer Zwischenbesprechung bearbeiten sie diese weiter zu Vorprojekten inklusive eines Kostendachangebots für die Erstellung des eingereichten Projekts.

Mit diesem Verfahren erhält die Stadt Bülach schnell und kostengünstig vier bis maximal fünf umsetzbare und bewilligungsfähige Projekte mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen sowie je einem verbindlichen Kostendach. Aufgrund der im Voraus festgelegten Zuschlagskriterien kann dasjenige Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis ausgewählt und als Grundlage für das Einholen des Baukredits verwendet werden. Zu einem frühen Zeitpunkt verfügt die Stadt somit über eine hohe Kostensicherheit.

Ein standardisierter Schulhausbau verfügt über klar definierte Anforderungen in Bezug auf die Raumgrössen und die notwendigen Zusatzräume. Er orientiert sich möglichst weitgehend an den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich und entspricht somit dem im Kanton üblichen Raumstandard. Da vier bis fünf verschiedene Teams unabhängig voneinander Ansätze zur Umsetzung des Raumprogramms suchen, ist gewährleistet, dass sowohl in Bezug auf die Nutzerqualität wie auch den Preis eine breite Zahl von Lösungen eingegeben wird. Die eingereichten Projekte werden durch die Fachjury und die bauherrenseitigen Vertreter geprüft und bewertet.

Eignungskriterien der Stufe »Präqualifikation«

Hier sind die Referenzen der beteiligten Schlüsselpersonen besonders wichtig. Der Erfolg eines solchen Projekts steht und fällt mit den Schlüsselpersonen und bildet deshalb das zentrale Kriterium. Ebenfalls müssen die Anbieter über eine gewisse Grösse verfügen. Dies findet – zusammen mit dem Lehrlingsanteil – auch in der Personalstruktur Berücksichtigung.

Kriterium	Gewichtung
Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen	70 %



Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters	20 %
Personalstruktur	7%
Qualitätssicherungssystem des Gesamtleistungsanbieters	3 %

Zuschlagskriterien der Stufe »Ausarbeitung von Gesamtleistungsangeboten«

Mit diesen Zuschlagskriterien wird gewährleistet, dass ein Anbieter sich nicht mit einem ungenügenden Projekt und einem sehr tiefen Preis den Auftrag „erkaufen“ kann.

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

Externe Projektbegleitung

Bei einem solchen Verfahren ist es wichtig, eine professionelle mit Schulhausbauten und den damit verbundenen Gesamtleistungssubmissionen erfahrene und ausgewiesene externe Projektbegleitung einzusetzen.

Kosten

Im Investitionsprogramm sind unter der Position 226 (Konto INV00026) für den Neubau entsprechende finanzielle Mittel vorgesehen. Für 2021 betragen diese Fr. 440'000.00.

Der Planungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Tätigkeit:	Summe:
Vorbereitungsarbeiten	43'000.00
Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb	160'000.00
Aufwand begleitende Fachplaner	30'000.00
Weitere Verfahrenskosten	165'000.00
Nebenkosten	11'000.00
Reserve / Rundung	31'000.00
Gesamttotal inkl. MwSt.	440'000.00



Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb

Für ein Vorhaben wie den Neubau der Schulanlage Guss soll ein Betrag von Fr. 40'000.00 für jedes der vier Teams als Entschädigung zur Verfügung gestellt werden (falls fünf Teams die Aufgabe bearbeiten, reduziert sich der Betrag auf Fr. 32'000.00 pro Team). Dieser Betrag ist angemessen, da Leistungen für ein Vorprojekt und eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet werden. Die erhaltenen Angebote entsprechen – gestützt auf Benchmarks von Fachplanern – einem Projektwert von über Fr. 100'000.00. Mit der vorgesehenen Summe ist aber gewährleistet, dass die Ausschreibung genügend attraktiv ist, um qualitativ hochwertige Angebote zu erhalten.

Entschädigung Beurteilungsgremium

Für die Berechnung der Entschädigungen wurden für die Fachexperten die Ansätze der KBOB 2017 (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) sowie für die Bülacher Juryvertreter diejenigen der Entschädigungsverordnung (EVO) als Basis genommen. Abgerechnet werden die Entschädigungen nach effektivem Aufwand.

Aufwandentschädigung begleitende Fachplaner

Der Aufwand für die begleitenden Fachplaner wird mit Fr. 30'000.00 veranschlagt. Die damit zu erbringenden Leistungen beziehen sich auf die Mitarbeit bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und die Prüfung der Haustechnikkonzepte im Rahmen der Gesamtleistungsausschreibung.

Vorbereitungsarbeiten, weitere Verfahrenskosten und Nebenkosten

Im Wesentlichen beinhalten diese Punkte folgendes:

- Aufwendungen für die Erstellung des Raumprogramms und Nutzungskonzept der Schulanlage
- Bereitstellen der Unterlagen für die Präqualifikation, Durchführung des Präqualifikationsverfahrens, Bereitstellen der Submissionsunterlagen, Durchführung der Gesamtleistungssubmission
- Geologisches Gutachten, Erfassung der Werkleitungen und Geländeverhältnisse sowie Lärmschutzgutachten.
- In die Nebenkosten fallen die Entschädigungen für Sitzungsgelder, Plan- und Druckkosten, Digitalisierung sowie die internen Aufwendungen des Bereichs Immobilien.



Beurteilungsgremium

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs werden folgende Personen eingesetzt:

Präsidentin	Virginia Locher (Stadträtin und Primarschulpräsidentin)
Mitglieder	Hanspeter Lienhart (Stadtrat)
	Markus Fischer (Leiter Bildung)
	Beat Gmünder (Leiter Immobilien)
	Mitglied Fachkommission Bildung und Soziales
	Mitglied Fachkommission Bau und Infrastruktur
	Schulleitung Hohfuri (ohne Stimmrecht)
	1 Mitglied Kommission für Stadtgestaltung
	2 -3 Fachpreisrichter Architektur mit Erfahrung im Schulhausbau

Weitere Schritte

Der nachfolgende Fahrplan zeigt die weiteren Schritte unter dem Vorbehalt einer positiven Verabschiedung von Antrag und Weisung im Februar 2021:

Was:	Wann:
Start Gesamtleistungsausschreibung	März 2021
Abschluss Präqualifikation (1. Stufe)	Oktober 2021
Abschluss Gesamtleistungswettbewerb (2. Stufe)	November 2022
Beschluss Stadtrat Baukredit	Dezember 2022
Beschluss Gemeinderat Baukredit	ca. Mai 2023
Volksabstimmung Baukredit	ca. November 2023
Baueingabe	ca. April 2024
Baubeginn Neubau	ca. Frühjahr 2025
Bezug Neubau	ca. Mitte 2026

Folgen einer Ablehnung des Antrages

Der Planungskredit dient dazu, den in der Schulraumplanung aufgezeigten zeitnah notwendigen zusätzlichen Schulraumbedarf des Nordens mit einem "Neubau Guss" zu beheben.

Würde er vom Gemeinderat abgelehnt oder zurückgewiesen, müssten für Schülerinnen und Schüler des Einzugsgebietes Nord weitere Provisorien für Klassenzimmer und auch für Spezialräume (Fachunterricht, Handarbeit, Sport) erstellt werden. Weil das Areal Hohfuri bereits jetzt an die Kapazitätsgrenzen stösst, müssten die Provisorien unter Umständen an anderen Standorten geplant werden. Dies könnte dazu führen, dass ganze Klassen mit dem Schulbus transportiert werden müssten.



Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht zur Verfügung:

Markus Fischer, Leiter Bildung Telefon 044 863 13 71 oder 079 397 33 99, markus.fischer@buelach.ch.

Behördliche Referentin: Virginia Locher, Stadträtin und Schulpräsidentin.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

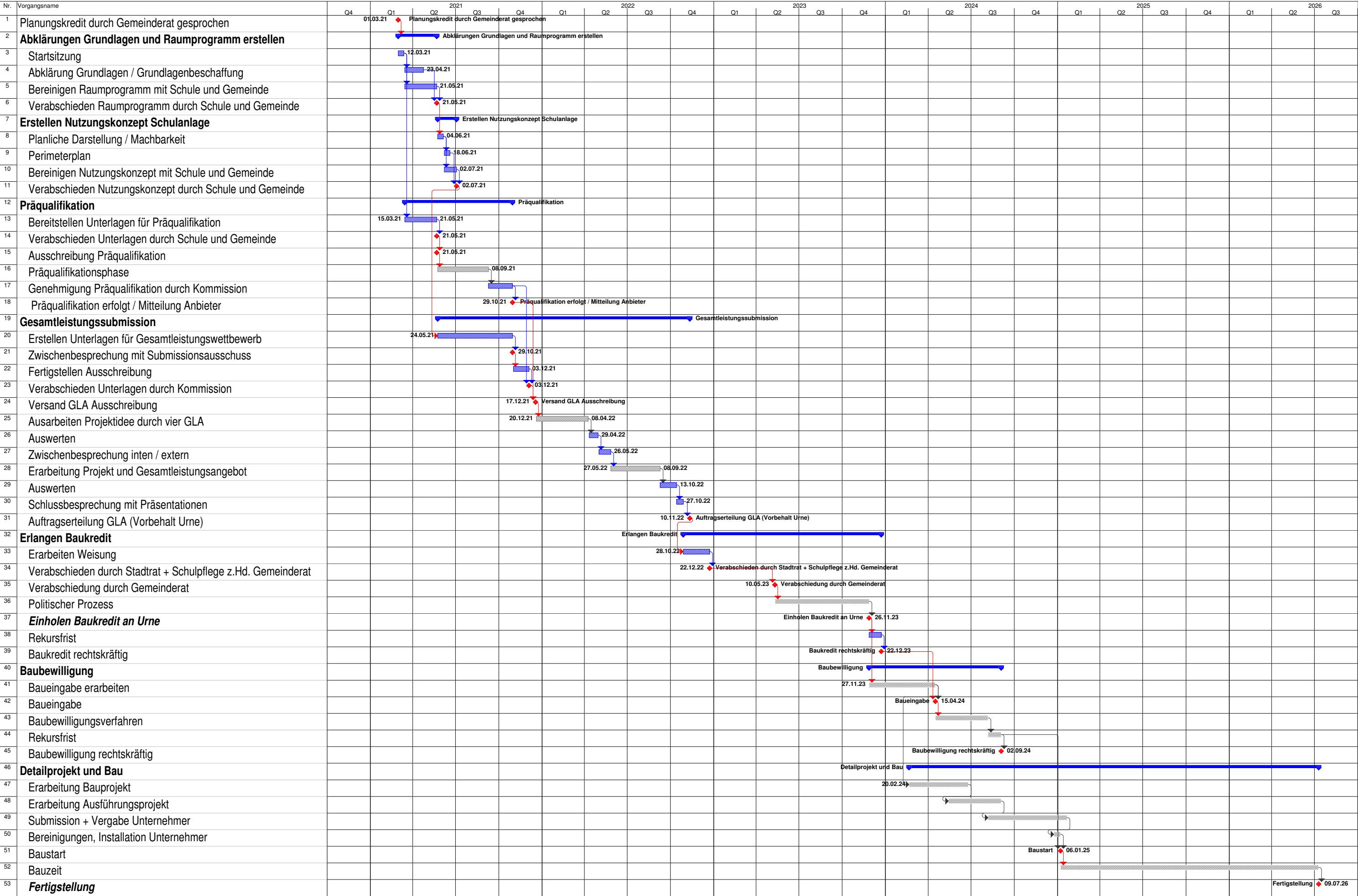
Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 279)

Beilagen:

1. Ablauf
2. Projektierungskosten

Projektablauf Neubau Guss



Kostenschätzung **Gesamtleistungssubmission**
Neubau "Guss"

Kostenart		Einheit	Kosten pro Einheit [CHF]	Kosten gesamt [CHF]	Gesamtkosten [CHF]
Vorbereitungsarbeiten	Abklärungen Grundlagen			5'000.00	
	Geologisches Gutachten	1	15'000.00	15'000.00	
	Modelle erstellen	4	2'000.00	8'000.00	
	Kanalisationsaufnahmen	1	5'000.00	5'000.00	
	Terrainaufnahmen	1	3'000.00	3'000.00	
	Werkleitungen und Grundbuchauszüge	1	2'000.00	2'000.00	
	Lärmschutzgutachten	1	5'000.00	5'000.00	
	Total Vorbereitungsarbeiten inkl. MwSt			43'000.00	
Präqualifikation / GLA Submission	Raumprogramm erstellen und bereinigen			8'000.00	
	Ergänz. / Überarb. Machbarkeitsstudie			12'000.00	
	Präqualifikation erarbeiten			11'000.00	
	Präqualifikation durchführen			16'000.00	
	Erstellen Submissionsunterlagen			35'000.00	
	Durchführen GLA Submission			30'000.00	
	Entschädigen Fachingenieure (HLKSE)			30'000.00	
	Entschädigung Anbieter	4	40'000.00	160'000.00	
	Kosten externe Beurteilungsjury	3	11'000.00	33'000.00	
	Total Präqualifikation / GLA Submission inkl. MwSt			335'000.00	
Sitzungsgelder	Begleitkommission / Bauherrschaft		20'000.00		
Nebenkosten	Erstellung Weisung			3'000.00	
	Druckkosten			3'000.00	
	Pläne / Kopien			5'000.00	
	Total Weisung inkl. MwSt			11'000.00	
Unvorhergesehenes	Unvorhergesehenes / Rundung		31'000.00		
GESAMTKOSTEN GLA - SUBMISSION BIS BAUKREDIT inkl. MwSt.					440'000.00



Schulanlage Hohfuri

Anbau Gruppenraum, Personalraum und Einbau eine Behinderten WC Kindergarten Soliboden

Kreditabrechnung

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

19. August 2020



Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, er wolle beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über den Anbau Gruppenraum, Personalraum und Einbau eines Behinderten WC, Schulanlage Hohfuri, Kindergarten Soliboden, wird mit Aufwendungen von Fr. 373'895.42 und einer Kreditunterschreibung von Fr. 86'291.58 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Primarschule

Weisung



Kredit Gemeinderat

Am 3. September 2018 genehmigte der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von Fr. 455'000.00 für den Anbau Gruppenraum und Personalraum und Einbau eines Behinderten-WC beim bestehenden Kindergarten Soliboden. Der Gesamtkredit beträgt zuzüglich der zwischenzeitlich eingetretenen positiven Bauteuerung (1.14%) Fr. 460'187.00.

Bauausführung

Die Bauarbeiten erstreckten sich vom Juli 2019 bis Dezember 2019.

Bauabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung des Architekten Gasser & Partner AG, Bülach, vom 26. Mai 2020 schliesst mit Aufwendungen von total Fr. 373'895.42 ab.

Gemäss Zürcher Baukostenindex betrug die Bauteuerung seit dem Erstellen des Kostenvoranschlages (Index April 2017) bis zu den Arbeitsvergaben (Index April 2019) 1.14 %.

Zusammenfassung

Baukredit Gemeinderat	Fr. 455'000.00
Bauteuerung 1.14% (auf Baukredit)	<u>Fr. 5'187.00</u>
Baukredit indexiert	Fr. 460'187.00
Bauabrechnung	<u>Fr. 373'895.42</u>
Kreditunterschreitung (18.75 %)	<u>Fr. 86'291.58</u>

Kostenübersicht

BKP	KV Original	KV indexiert	Bauabrechnung	Differenz
1 Vorbereitung	Fr. 7'000.00		Fr. 2'913.65	Fr. -4'086.35
2 Gebäude inkl. Reserve	Fr. 375'000.00		Fr. 314'556.50	Fr. -60'443.50
4 Umgebung	Fr. 40'000.00		Fr. 37'143.90	Fr. -2'856.10
5 Baunebenkosten	Fr. 18'000.00		Fr. 14'582.80	Fr. -3'417.20
9 Mobiliar	Fr. 15'000.00		Fr. 4'698.57	Fr. -10'301.43
Total	Fr. 455'000.00		Fr. 373'895.42	Fr. - 81'104.58
Total indexiert		Fr. 460'187.00	Fr. 373'895.42	Fr. - 86'291.58



Mehr-/Minderkostenbegründung (nach BKP)

BKP	Bezeichnung	Begründungen
136	Kosten für Wasser/Energie	weniger Verbrauch (- 3'000)
201	Aushub + Abbruch	Mehraufwand Aushub u. Abbruch Stützmauer Ungenauigkeit KV (+26'800)
211	Baumeister	Submissionserfolg (- 20'500)
214	Montagebau in Holz	Minderkosten gegenüber KV (- 3'800)
221.1	Fenster	Minderkosten gegenüber KV (- 1'600)
221.5	Aussentüre	Minderkosten gegenüber KV (- 1'200)
222	Spenglerarbeiten	Submissionserfolg (- 3'000)
228	Sonnenschutz	Minderkosten gegenüber KV (- 1'000)
231	Elektroanlagen	Minderkosten gegenüber KV (- 1'200)
241	Heizungsanlage	Submissionserfolg (- 4'000)
258	Teeküche	Minderkosten gegenüber KV (- 1'100)
272.2	Schosserarbeiten	Submissionserfolg (- 4'200)
273	Innentüren aus Holz	Minderkosten gegenüber KV (- 1'600)
273.3	Schreinerarbeiten	Submissionserfolg (- 10'600)
281	Unterlagsböden	Submissionserfolg (-4'000)
281.2	Bodenbeläge	Minderkosten gegenüber KV (- 1'300)
281.6	Plattenarbeiten	Submissionserfolg (- 1'500)
285.1	Innere Malerarbeiten	Submissionserfolg (- 3'500)
299	Reserven/Diverses	Nicht benötigt (-21'500)
421	Gartenarbeiten	Minderkosten gegenüber KV (- 2'800)
511	Baugespann, Bewilligung	Im KV zu tief veranschlagt (+4'800)
524	Vervielfältigungen	weniger gebraucht (-1'800)
580	Bauherrenleistung	wird nicht mehr auf das einzelne Objekt abgerechnet (- 4'400)
900	Mobiliar	weniger Ausstattung gebraucht (- 10'300)

Nettobelastung

Die Nettobelastung beträgt somit Fr. 373'895.42



Erklärung der wesentlichen Kostenunterschreitung

Die markante Kreditunterschreitung ist primär auf die unerwartet hohen Vergabeerfolge bei den Positionen BKP 211 Baumeister und BKP 273.3 Schreinerarbeiten zurückzuführen. Zudem ergaben sich generell immer wieder kleiner Unterschreitungen gegenüber dem Kostenvoranschlag. Weiter mussten die Reserven nicht angerührt werden, da auch keine zusätzlichen Kosten im Rahmen des Um- und Anbaus im Bestand aufgetreten sind. Ebenfalls musste deutlich weniger neues Mobiliar als geplant eingekauft werden, da etliche noch taugliche Mobilien aus dem Bestand der Schulliegenschaften eingesetzt wurden. Somit fiel letztlich der im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigte Mehraufwand für zusätzliche Aushub- und Abbrucharbeiten an einer Stützmauer nicht negativ ins Gewicht.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 329)