

28.03

Immobilien

Winterthurerstrasse 72, 8180 Bülach

Vorkaufsrecht

Ausgangslage

Das Grundstück an der Winterthurerstrasse 72 in 8180 Bülach war zum Verkauf ausgeschrieben. Der Verkauf und der Vertragsabschluss wird durch den HEV Zürich abgewickelt. Die Parzelle ist der Erholungszone zugeordnet, deswegen hat die Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht an dem Grundstück. Das Vorkaufsrecht ist innert drei Monaten nach öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages auszuüben, diese Frist läuft seit dem 7. Oktober 2024, da der HEV Zürich einen Käufer gefunden hat. Die Stadt Bülach kann das Vorkaufsrecht jetzt ausüben oder darauf verzichten. Der Kaufpreis beträgt 680 000 Franken. Gemäss Artikel 32 «Finanzbefugnisse der Gemeindeordnung der Stadt Bülach» liegt der Kaufpreis in der Finanzkompetenz des Stadtrates. Der Bereich Immobilien prüfte die Unterlagen zur Liegenschaft und klärte die internen Interessen ab.

Eckpunkte zur Liegenschaft gemäss Verkaufsdokumentation HEV Zürich:

Objekt:	Grundstück Kat. Nr. 4594, Winterthurerstrasse 72, 8180 Bülach
Fläche:	1 442m ²
Bau- und Zonenordnung:	EC / Erholungszone
Raumprogramm:	6.5-Zimmer-Wohnhaus mit Ökonomieteil, Baujahr 1880 Hauptnutzfläche Wohnen ca. 194m ² Nutzfläche Ökonomieteil ca. 159m ²





Beurteilung Bereich Immobilien:

Die Liegenschaft befindet sich in der Erholungszone C direkt an der Kantonsstrasse. Ein Ersatzbau ist aus heutiger Sicht nicht möglich, der Bestand kann jedoch bewahrt werden. Die Liegenschaft ist jedoch stark renovationsbedürftig, weist diverse Wasserschäden und Schimmelbildungen auf. Die Liegenschaft ist nicht isoliert und weiter wird eine neue Heizung notwendig, da noch mittels Kachelofens geheizt wird. Die Raumaufteilung gehorcht alten Grundsätzen und ist nach heutigen Massstäben demodiert. Wir schätzen den Aufwand für eine Instandsetzung auf mindestens Fr. 300 000.00 für Renovation / Sanierung. Das Objekt liegt direkt an der Kantonsstrasse in einer Tempo 80 Zone und ist nicht durch ein Trottoir erschlossen. Der Bereich Immobilien empfiehlt das Objekt nach Abwägungen von Aufwand und Nutzen nicht zu kaufen und auf das Vorkaufsrecht zu verzichten.

Beurteilung Bereich Stadtplanung:

Die Liegenschaft liegt in der Erholungszone C. Diese liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Eine Umzonung in eine Wohn- oder Gewerbezone ist daher kaum möglich, da diese einer Einzonung gleichkommen würde. Die Stadtplanung hat keinen Auftrag für eine Anpassung der heutigen Zonierung im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung. Die Erholungszone soll daher entsprechend beibehalten werden.

Der Bereich Stadtplanung empfiehlt das Objekt aufgrund der stark eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht zu kaufen und auf das Vorkaufsrecht zu verzichten.

Beurteilung Bereich Flüchtlings- und Asylkoordination:

Der Bereich Flüchtlings- und Asylkoordination benötigt dringend mehr Raum für die Unterbringung von Flüchtlingen. Das Objekt entspricht jedoch nicht den Anforderungen für die langfristige Unterbringung von Flüchtlingen. Die Kosten von rund einer Million Franken sind zudem nicht verhältnismässig für die Unterbringung von vielleicht sechs Asylsuchenden.



Weiteres Vorgehen

Die Stadt Bülach muss innert 3 Monaten bekannt geben, ob sie das Vorkaufsrecht ausüben oder darauf verzichten will. Die durchgeführten Abklärungen zeigen auf, dass kein Interesse besteht das Grundstück zu kaufen und auf das Vorkaufsrecht verzichtet werden kann.

Beilagen:

- Verkaufsdokumentation HEV Zürich
- Kopie Kauvertrag vom 03.10.2024

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Vorkaufsrecht gemäss Art. 64 des Planungs- und Baugesetzes wird ausgeübt.
2. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, den HEV Zürich zu informieren und den Kauf im Namen des Stadtrates abzuwickeln.
3. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt, die Möglichkeit eines Abbruchs und dessen Kosten abzuklären.
4. Mitteilung an:
 - a) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
 - b) Frauke Böni, Stadträtin Ressort Soziales und Gesundheit
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Planung und Bau a. i.
 - d) Raphael Gubser, Leiter Soziales und Gesundheit
 - e) Beat Gmünder, Bereichsleiter Immobilien
 - f) Julia Hartmann, Leiterin Hochbau

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 384

Sitzung vom 30. Oktober 2024



Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber