Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich
Beschluss-Nr. 146
Sitzung vom 9. April 2025

Stadt Bülach

04.08
Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Bülach
Auftragserteilung und Bewilligung des Budgets für den Grundlagenbericht
Genehmigung Vorgehen und Kredit zulasten stadträtlicher Kreditkompetenz

Ausgangslage

Der Stadtrat beabsichtigt, das Thema «bezahlbarer Wohnraum» fundiert anzugehen (SRB-Nr. 323 vom 4. September 2024). Dazu hat der Stadtrat der Stadtentwicklung unter Mitwirkung der Abteilungen Planung und Bau sowie Soziales und Gesundheit den Auftrag erteilt, eine Analyse zum Thema «Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Bülach und mögliche Handlungsoptionen» auszuarbeiten.

Ziel ist die Beantwortung folgender Fragen:

- Ist in der Stadt Bülach genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden?
- Falls nicht, welche Handlungsoptionen sind für Bülach zweckmässig und haben den grössten Effekt?

Diese Fragen sollen in einem Grundlagenbericht zum Thema bezahlbarer Wohnraum in Bülach beantwortet werden. Der Bericht mit Handlungsoptionen dient als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat um herauszufinden, wie er zukünftig mit dem Thema umgehen will.

Der Stadtrat hat «bezahlbaren Wohnraum» wie folgt definiert: «Die Grenze von bezahlbarem Wohnraum wird bei 15 Prozent des Bruttomedianeinkommens festgelegt». Diese Grenze kombiniert die übliche Tragbarkeitsregel (Wohnkosten sollten 30 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übersteigen) mit der relativen Armutsgrenze, die bei 50 Prozent des Medianhaushaltseinkommens gezogen wird.

Auswahl der Anbieter

Zur Beantwortung der Kernfragen sowie für die umfangreichen Analysen und die Erarbeitung des Grundlagenberichts wurden drei Büros und eine Fachhochschule angefragt, wovon drei eine Offerte eingereicht haben. Zwei Anbieter kamen in die engere Auswahl:

Die Hochschule Luzern (HSLU) arbeitet für die Analyse mit ihrem selbst entwickelten Wohnkalkulator. Um die Bezahlbarkeit von Wohnraum schlüssig beurteilen zu können, braucht es pro Haushalt Informationen zur finanziellen Situation und zu den Wohnkosten. Der Wohnkalkulator ist dafür eingerichtet, beide Informationen zu verarbeiten. Die Mietpreisentwicklung wird anhand von

Wohnungsdatensätzen mit Mietpreisen ermittelt, die von der Firma Immolex zur Verfügung gestellt wird. Die HSLU stellt mögliche strategische Stossrichtungen sowie Handlungsoptionen zusammen und nimmt eine erste Beurteilung zu deren Zweckmässigkeit für die Stadt Bülach vor. Das Projektteam der HSLU besteht aus zwei ausgewiesenen Experten und Dozenten beim Thema preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum. Die HSLU hat für den Auftrag ein Kostendach von 39 000 Franken (inkl. MWST) offeriert.

Die Metron arbeitet für die Marktanalyse mit der Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zusammen, welche Daten und Modelle zur Verfügung stellt, wie Hedonische Marktmietenmodelle, Immobilienpreisindizes und Prognosen der zukünftigen mengenmässigen Nachfrage. Die Handlungsoptionen werden fachlich fundiert und interdisziplinär auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft. Dabei greifen Metron und FPRE auf ein breites Spektrum an Expertise in den jeweiligen Fachgebieten zurück. Die Metron hat für den Auftrag ein Kostendach von 66 000 Franken offeriert.

Die Kerngruppe kam zum Schluss, dass für das Thema «bezahlbarer Wohnraum» die Analyse im Vordergrund steht. Vorrangig soll geprüft werden, ob in der Stadt Bülach ein Handlungsbedarf besteht. Eine erste Einschätzung zur Zweckmässigkeit möglicher Handlungsoptionen genügt. Angesichts des deutlich niedrigeren Kostendachs beantragt die Kerngruppe dem Stadtrat, den Auftrag an die Hochschule Luzern gemäss Offerte (siehe Beilage) zu vergeben.

Vorgehensweise und Projektorganisation

Die Hochschule Luzern schlägt folgende Vorgehensweise vor:

Zeitplan	Arbeitsschritt
April 2025	Klärung der Parameter wie Quartierstrukturen, Übersicht Liste mit Gebäuden von gemeinnützigen Wohnbauträgern, Festlegung von Vergleichsgemeinden etc.
April - Mai 2025	Datenaufbereitung mittels Wohnkalkulator und Kontextanalysen anhand Mietzinsdaten
Juni 2025	Diskussion Analyseergebnisse, Entscheid zu Definition «bezahlbarer Wohnraum» und Festlegung Zielgruppen (ggf. im Stadtrat)
Juni – Sept. 2025	Vertiefung Analyse, Aufbereitung in Berichtsform
Sept. - Nov. 2025	Zusammenstellung von Stossrichtungen, Beurteilung der Zweckmässigkeit von möglichen Handlungsoptionen

Oktober 2025	Diskussion Analyseergebnisse und Schlussfolgerungen im Hinblick auf Handlungsoptionen in einem Workshop (ggf. mit dem Stadtrat)
Dezember 2025	Fertigstellung Schlussbericht

Der Schlussbericht wird dem Stadtrat im 1. Quartal 2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Projektleitung auf Seiten Stadt obliegt Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung. Eine Kerngruppe bespricht regelmässig Zwischenergebnisse, überwacht den Projektfortschritt und stellt die Zielerreichung sicher. Neben Martin Glaus besteht die Kerngruppe aus Nadine Perego, Leiterin Gesellschaft und Gesundheit sowie Olivia Wohlgemuth und Daniela Kauf (beide Bereich Stadtplanung). Entscheidungen bei wichtigen Meilensteinen oder Herausforderungen werden bei Bedarf in der Steuerungsgruppe Stadtentwicklung oder direkt im Stadtrat besprochen.

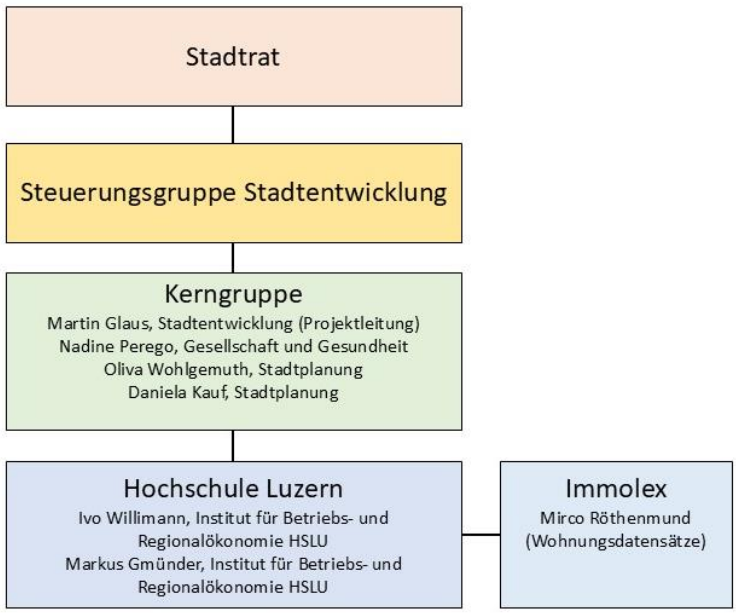

Abbildung 1: Projektorganisation

Das Kernteam ist verantwortlich für die Beschaffung der Daten aus dem Einwohnerregister, dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie dem Steuerregister. Alle weiteren Arbeitsschritte liegen in der Zuständigkeit der HSLU. Gemäss Vorgehensvorschlag der HSLU sind mit dem Kernteam eine Online-Sitzung im April, eine Arbeitssitzung im Juni und ein Workshop im Oktober vorgesehen. Die Arbeitsstunden des Kernteams sind in den aktuellen Ressourcen eingeplant.

Kostenfolge
Die HSLU hat für den Auftrag ein Kostendach von 39 000 Franken (inkl. MWST) offeriert. Da der Stadtrat den Auftrag für den Grundlagenbericht «bezahlbarer Wohnraum» erst im September 2024 – also nach der Budgetierung für 2025 – erteilt hat, sind die Honorarkosten über die stadträtliche Kreditkompetenz bewilligt.

Erwägungen des Stadtrats
Der Stadtrat wünscht sich, dass die Studie nicht nur bedarfsorientiert erstellt resp. entsprechend recherchiert wird. Es soll die gesamte Lage auf dem Wohnungsmarkt, auch günstige Wohnungen, die unter der Hand weitergegeben werden, betrachtet werden. Eine reine «Homegate-Recherche» genügt dem Stadtrat nicht. Der Stadtrat wünscht sich eine Auslegeordnung und eine Übersicht über die gesamte Wohnungssituation in der Stadt Bülach.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Stadtrat genehmigt das Vorgehen für die Erarbeitung des Grundlagenberichts zum Thema «Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Bülach und mögliche Handlungsoptionen».

2. Der Stadtrat bewilligt dazu einen Betrag von 39 000 Franken (inkl. MWST) zulasten der stadträtlichen Kreditkompetenz 2025. Die Kosten werden der Kostenstelle 11.01206 (Stadtentwicklung), Kostenart 3132.00 belastet.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich
Beschluss-Nr. 146
Sitzung vom 9. April 2025

3. Mitteilung an:
   a) Ralf Winzer, Präsident Rechnungsprüfungskommission des Stadtparlaments
   b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
   c) Raphael Gubser, Leiter Soziales und Gesundheit
   d) Nadine Perego, Leiterin Gesellschaft und Gesundheit
   e) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung
   f) Maurus Eugster, Leiter Finanzen
   g) Olivia Wohlgemuth, Projektleiterin Stadtplanung
   h) Daniela Kauf, Projektleiterin Stadtplanung
   i) Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Marcel Peter
Stadtschreiber a. i.