



Liegenschaften

**Bülach Nord, Erwerb Teilgrundstück von Kat.-Nr. 7188
(Baubereich 7 des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss)**

Kredit 3'305'000 Franken

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

24. August 2016

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle, gestützt auf Art. 18 GO, beschliessen:

1. Dem Kauf von ca. 3'720 m² Land mit Gebäuden Nrn. 756 (Verwaltungsgebäude), 1044 (Wohnhaus mit Restaurant) und Teil von 1100 (Wohnhaus mit Versammlungslokal), Solistrasse 1-7, als Teil von Grundstück alt Kat.-Nr. 7188, heute im Eigentum von Bülachguss AG, Bülach (Baubereich 7 des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss), zum Preis von 3'300'000 Franken zuzüglich hälftige Übernahme der Nebenkosten von ca. 5'000 Franken gemäss der weiteren Bestimmungen im Kaufvertrag, wird zugestimmt.
2. Für den Landerwerb des Baubereichs 7 des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss (Ziffer 1 dieses Beschlusses) wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 942.7010.22 ein Verpflichtungskredit von 3'305'000 Franken genehmigt.
3. Der Kaufvertragsentwurf vom 12. Juli 2016 wird genehmigt. Zu Änderungen formalrechtlicher Natur, die sich im Hinblick auf die öffentliche Beurkundung beim Notariat als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen.
4. Der Gemeinderat nimmt gemäss der unter Ziffer 1 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertragsentwurfs aufgeführten, kumulativ zu erfüllenden Vorbehalten für die Eigentumsübertragung Kenntnis, wonach der öffentlich beurkundete Kaufvertrag für beide Parteien ohne weiteres dahinfällt, falls diese Vorbehalte nicht bis 30. Juni 2017 erfüllt sein sollten.
5. Als Folge des Landerwerbs tritt die Stadt Bülach mit Wirkung auf das Vertragsobjekt auch in alle Rechte und Pflichten ein, wie sich diese aus dem rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord, dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Bülachguss und der Entwicklungsvereinbarung Bülach Nord vom 18. Mai 2015 zwischen der Stadt Bülach und den Grundeigentümern der Areale Bülachguss und Glashütte ergeben. Daraus resultieren für das Vertragsobjekt, zusätzlich zum Kaufpreis gemäss Ziffer 1 dieses Beschlusses, folgende zusätzliche Kosten (Verteilschlüssel richtet sich nach den Baumassen der jeweiligen Baubereiche gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord und privatem Gestaltungsplan Bülachguss):
 - a) Erschliessungskostenanteil gemäss Entwicklungsvereinbarung von approximativ 7 Prozent, das heisst etwa 300'000 Franken.
 - b) Beteiligung an den Baukosten der künftigen arealinternen Gussstrasse, zwecks Sicherung einer arealinternen Erschliessung, zusätzlich zur Möglichkeit einer direkten Erschliessung ab Solistrasse.Die auf das Vertragsobjekt entfallenden Kostenanteile gelten mit der Zustimmung zum Landerwerb ebenfalls als bewilligt (gebundene Ausgaben). Der Stadtrat wird ermächtigt, die Kostenanteile nach Baufortschritt bzw. nach Vereinbarung zu leisten.

6. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Kaufvertrag vor dem Notariat Bülach öffentlich beurkunden zu lassen und die Eigentumsübertragung nach Erfüllung der Vorbehalte gemäss den weiteren Bestimmungen des Kaufvertrags grundbuchamtlich zu vollziehen.
7. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 GO dem fakultativen Referendum.
8. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Abteilung Finanzen

Weisung

Das Wichtige in Kürze

Im Zuge der Entwicklung von Bülach Nord erhärtete sich die Absicht der Stadt Bülach an einem Landerwerb. Der Fokus fiel auf das Bülachgussareal (Baubereich 7 des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss). Mit Schreiben vom 13. September 2014 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, sofort Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, ein geeignetes Grundstück als strategische Landreserve für zukünftigen Schulraum zu erwerben. Gemäss aktueller Schulraumplanung ist das Bedürfnis für einen Landerwerb ausgewiesen. Schulische Zwecke stehen im Vordergrund. Im Rahmen der Verhandlungen bekundete die Allreal Generalunternehmung AG – als künftige und heute 100-prozentige Eigentümerin der Bülachguss AG und somit Landeigentümerin des Baubereichs 7 – ihre Bereitschaft, der Stadt Bülach das dem vorliegenden Antrag zugrundeliegende Teilgrundstück (Vertragsobjekt) entgegen dem ursprünglichen Angebot zu einem um 1,5 Mio. Franken reduzierten Pauschalpreis von 3,3 Mio. Franken für gewerbliche/schulische Zwecke abzutreten (vgl. GR-Protokoll vom 18. Mai 2015). Bezüglich des Vertragsobjekts besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich. Auch die von einem geotechnischen Büro durchgeführte Bodenuntersuchung führte keine Verdachtsmomente zu Tage. Der Stadtrat ist von der Notwendigkeit des Landerwerbs und der Angemessenheit der Konditionen überzeugt.

Hierfür wird beim Gemeinderat ein Verpflichtungskredit von 3'305'000 Franken (Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten) beantragt.

1. Ausgangslage

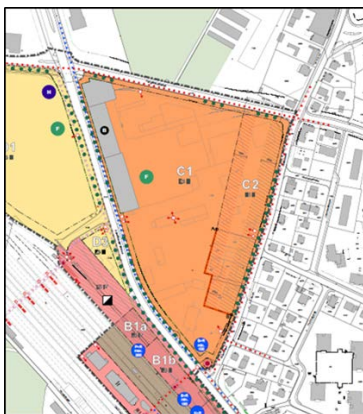
Im Zuge der Planungsarbeiten zu Bülach Nord befasste sich der Stadtrat bereits in den Jahren 2012/13 mit dem Thema eines Landerwerbs in Bülach Nord für öffentliche Zwecke. Zu klären waren städtische Bedürfnisse mit Bezug auf die seitens der Grundeigentümer und Investoren der Areale Bülachguss und Glashütte aufgezeigten Optionen. Der Fokus fiel auf den südlichen Grundstücksteil des Bülachgussareals (Baubereich 7 gemäss Masterplan Allreal). Hierauf trat der Stadtrat mit Allreal Generalunternehmung AG (Zürich) als künftiger Investorin auf dem Bülachgussareal und späterer Landeigentümerin in konkretere Verhandlungen. Hauptinteresse der Stadt an einem Landerwerb sind mögliche Nutzungen primär für schulische sowie anderweitige öffentliche Zwecke. Hierzu zählt auch der Flächenbedarf zur Realisierung der öffentlichen Bike+Ride – Anlage für mind. 100 Velos bei der Personenunterführung gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord sowie zur behindertengerechten Umgestaltung des dortigen Auf-/Abgangs.

Der Gemeinderat hat am 18. Mai 2015 die Planungen zu Bülach Nord festgesetzt. Weiterer zentraler Bestandteil der stadträtlichen Vorlage war auch die Genehmigung der Entwicklungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 18. Mai 2015) zwischen der Politischen Gemeinde Bülach und Bülachguss AG sowie Logis Suisse AG/Baugenossenschaft Glattal Zürich. Darin werden primär die Erstellungs- und Finanzierungspflichten hinsichtlich der im öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord und im revidierten kommunalen Verkehrsplan "Radwege" und "Fuss- und Wanderwege" festgehaltenen Infrastrukturanlagen geregelt. Ergänzend hierzu bekundete die Allreal Generalunternehmung

AG als künftige Landeigentümerin des Bülachgussareals ihre Bereitschaft, der Stadt Bülach das dem vorliegenden Antrag zugrundeliegende Teilgrundstück (Vertragsobjekt) entgegen dem ursprünglichen Angebot zu einem um 1,5 Mio. Franken reduzierten Pauschalpreis von 3,3 Mio. Franken für gewerbliche/schulische Zwecke abzutreten (vgl. GR-Protokoll vom 18. Mai 2015).

Nach den Bestimmungen des seit 18. Dezember 2015 rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord erstellte Allreal den "Privaten Gestaltungsplan Bülachguss". Im zugehörigen Masterplan bildet das vorliegende Vertragsobjekt den Baubereich 7. Mit dem Erwerb durch die Stadt Bülach tritt diese von Rechts wegen in Rechte und Pflichten aus diesem privaten Gestaltungsplan ein. Gleichzeitig hat sie anteilmässig Kosten aus der Entwicklungsvereinbarung der Politischen Gemeinde Bülach mit den Grundeigentümern in Bülach Nord zu übernehmen.

2. Eckwerte



Ausschnitt Öffentlicher GP Bülach Nord



Ausschnitt Privater GP Bülachguss



Vertragsobjekt (Baubereich 7 gemäss Masterplan GP Bülachguss)

- Fläche ca. 3'720 m² (Teil von Grundstück Kat.-Nr. 7188, Eigentümerin z.Zt. Bülachguss AG).
- Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten gemäss Grundbuchauszug im Kaufvertragsentwurf.
- Lage: Zentral beim Bahnhof situiert; direkte Fussgängererschliessung (Unterführung) vom und zum Bahnhof; optimale ÖV-Erschliessung; MIV-Erschliessung ab Solistrasse südlich an Grundstück Kat.-Nr. 3183 möglich.
- Nutzung gemäss BZO/Zonenplan (Grundordnung): Zentrumszone ZB (Mischnutzung), Baumassenziffer max. 6.5 m³/m², max. Gebäudehöhe max. 16.50 m; Gesamthöhe max. 19.50 m, Bauen nach Gestaltungsplan.
- Vertragsobjekt (Baubereich 7 gemäss privatem Gestaltungsplan Bülachguss) ist Teil von Baufeld C1 gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord. Zulässige Nutzung: Wohnen und mässig störende Betriebe; Wohnanteil max. 80 %, Gewerbeanteil mind. 20 %; zulässige Baumasse Baufeld C1: Bestand Bülachguss-Baute + 170'000 m³; Gesamthöhe: max. 21.00 m.

- Landbedarf Stadt: Im Südspickel im Bereich Fussgängerunterführung für neuen behindertengerechten Auf-/Abgang sowie für öffentliche Bike+Ride-Anlage mit mind. 100 Veloabstellplätzen; Strassenausweitung an der Solistrasse im Einmündungsbereich zur Schaffhauserstrasse.
- Privater Gestaltungsplan Bülachguss: Detailgestaltungsplan, basierend auf Ziff. 4 der Bestimmungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord.
- Altlasten: Kein Eintrag des Vertragsobjekts im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich; Detailabklärungen durch Dr. von Moos AG, Geotechnisches Büro (Zürich) auf Vertragsobjekt betr. möglicher "Bauherren-Altlasten", im Auftrag der Stadt Bülach und in Absprache mit Bülachguss AG (vgl. Abschnitt "Altlasten" hier-nach).

3. Schulraumplanung 2016 der Primarschule Bülach

Die vom Planungsbüro Daniel Christoffel (Gattikon) erstellte Studie untersucht die mittel- bis langfristigen Bedürfnisse an Schulanlagen der Primarschule Bülach, mit Bezug auf die Einzugsgebiete Nord, Südost und Südwest. Basis bildet die Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung (Stand 31. März 2016; Quelle: Studie) bis 2020, 2025, 2030 und 2040, erstellt vom gleichnamigen Büro. Laut der Analyse ist zu erwarten, dass das Wachstum der Schülerzahlen überwiegend in den Einzugsgebieten Nord und Südwest stattfinden wird. Das Grundstück kann für schulische Zwecke gut genutzt werden.

4. Kaufvertrag (Entwurf vom 12. Juli 2016)

Kaufpreis

Nach intensiven Verhandlungen der Abteilung Planung und Bau mit Allreal im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Bülachguss konnte die von der Stadt Bülach zum Erwerb vorgesehene Grundstücksfläche (Baubereich 7 gemäss Masterplan zum Gestaltungsplan Bülachguss) von ursprünglich ca. 3'413 m² auf ca. 3'720m² erweitert werden. Dies zum bisherigen, von Allreal mit einer Absichtserklärung in Aussicht gestellten Kaufpreis von pauschal Fr. 3,3 Mio. (vgl. GR-Beschluss vom 18. Mai 2015 betr. Bülach Nord). Allreal verfügte bei der Abgabe der Absichtserklärung erst über ein befristetes Kaufsrecht am Bülachgussareal. Rückwirkend per 1. Juli 2016 hat die Allreal Generalunternehmung AG die Bülachguss AG und damit indirekt auch das ehemalige Industriegelände der Bülachguss erworben.

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt wurde von Allreal ursprünglich aufgrund einer Verkehrswertschätzung mit Fr. 4,8 Mio. kalkuliert (Landwert plus Entwicklungskosten). Im Vorfeld des Festsetzungsbeschlusses des Gemeinderats reduzierte Allreal den anfänglich konzidierten Kaufpreis um 1,5 Mio. auf neu 3,3 Mio. Franken. Dieses Entgegenkommen basierte auf dem allseitigen Verständnis, dass auf dem Vertragsobjekt - ausgehend von den Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord und gestützt auf das Überbauungskonzept von Allreal für das Bülachguss-Areal - ausschliesslich eine gewerbliche oder schulische Nutzung vorgesehen werden kann (Einhaltung des verlangten Gewerbeanteils auf dem Gesamtareal von Bülachguss).

Im Rahmen der Bearbeitung des privaten Gestaltungsplans Bülachguss - im Anschluss an die rechtskräftige Festsetzung der Planungen zu Bülach Nord - und der Detailprojektierungen durch Allreal sowie aufgrund der Überprüfung

der Berechnungen durch das Geschäftsfeld Bau, Planung und Umwelt hat sich nachträglich ergeben, dass der vom öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord geforderte minimale Gewerbeanteil vollständig innerhalb der Bülachguss-Baute (Bestandesbaute) realisiert wird. Dies hat zur Folge, dass das Vertragsobjekt – entgegen der ursprünglichen Annahmen und der seinerzeitigen Absichtserklärung von Allreal – baurechtlich auch Wohnnutzungen ermöglicht. Diese zusätzliche Nutzungsoption wirkt sich grundsätzlich wertvermehrend auf das Vertragsobjekt aus. Die Verkäuferin hält ihr Angebot gemäss ihrer bisherigen Absichtserklärung aufrecht, verlangt aber die Duldung einer auf 10 Jahre befristete Baubeschränkung nur für gewerbliche bzw. schulische Zwecke.

Baubeschränkung

Die Verkäuferin verlangt zu ihren Gunsten die Duldung einer Baubeschränkung (Ziffer 14 der weiteren Vertragsbestimmungen) in Form einer Personaldienstbarkeit zulasten des Vertragsobjekts. Die Dienstbarkeit mit nachstehendem Wortlaut ist im Anschluss an die Eigentumsübertragung im Grundbuch einzutragen: "Auf dem belasteten Grundstück ist nur eine gewerblich/schulische Nutzung gestattet". Gleichzeitig ermächtigt die veräussernde Partei die erwerbende Partei, diese Dienstbarkeit nach 10 Jahren wieder zu löschen.

Pflicht zur Übernahme Anteil an Erschliessungskosten (gebundene Ausgaben)

Die Stadt Bülach, als künftige Eigentümerin des Baubereichs 7 auf dem Bülachguss-Areal, ist verpflichtet, an die Erschliessungskosten (Infrastrukturanlagen) anteilmässig ihren Beitrag zu leisten. Der Verteilschlüssel ergibt sich aus dem gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord für das Gesamtareal maximal zulässigen Bauvolumen und dessen Aufteilung auf die sieben Baubereiche gemäss privatem Gestaltungsplan Bülachguss. Entsprechend der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Bülach und den Grundeigentümern/Investoren des Bülachguss- und des Glashütteeareals ist für das Vertragsobjekt mit einem Erschliessungskostenanteil von schätzungsweise sieben Prozent bzw. rund 300'000 Franken zu rechnen. Zusätzlich beteiligt sich die Stadt als künftige Landeigentümerin anteilmässig an den Baukosten für die neue arealinterne Gussstrasse. Auch wenn das Vertragsobjekt verkehrlich über die Solistrasse als baurechtlich erschlossen gilt, ist es für die Stadt sinnvoll, sich diese zusätzliche Erschliessungsoption zu sichern. Dies verleiht dem Grundstück auf Dauer einen entsprechenden Mehrwert. Der Vorteil zeigt sich gerade bei Realisierung schulischer Einrichtungen. Viele der künftigen Nutzer aus dem Einzugsgebiet der neuen Wohnüberbauungen auf dem Bülachguss- und dem Glashütteeareal werden direkt über die arealinternen Zugangswege und die Gussstrasse auf das städtische Grundstück gelangen wollen. Die Erstellungskosten für die Gussstrasse sind noch nicht ermittelt.

Vorkaufsrecht Sulzer AG

Das Grundstück Kat.-Nr. 7188 der Bülachguss AG ist mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Sulzer AG (Winterthur) belastet. Die Sulzer AG hat demnach die Möglichkeit, ihr Vorkaufsrecht innert einer Frist von drei Monaten nach öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags auszuüben. Dieser Vorbehalt kann nicht wegbedungen werden. Das Vorkaufsrecht der früheren Sulzerguss (vorgemerkt wegen allfälliger Altlasten, Haftungsfrage, Freizeichnung von Haftung Sulzerguss) ist eine vertraglich zwingende Weiterüberbindung von Rechten und Pflichten aus früheren Vereinbarungen zwischen Sulzerguss AG und der Nachfolgefirma Bülachguss AG.

Altlasten

Bezüglich des Vertragsobjekts besteht aktuell kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich. Das Vertragsobjekt diente nie als Teil des Betriebsstandorts (Produktion), sondern wurde für die Betriebskantine, ein Wohnhaus und Baracken genutzt. Sollten dennoch irgendwelche, als Altlasten zu qualifizierende Rückstände aus der benachbarten Produktionstätigkeit festgestellt werden, dürften solche vorab im Oberboden und nicht in tieferen Lagen zu finden sein, wie dies etwa bei einer einstigen Abfall-Deponie der Fall wäre. Allfällige Rückstände sind auch nicht unter dem Fundament der dortigen Hochbauten zu erwarten. Die Parteien gehen deshalb davon aus, dass sich auf dem Vertragsobjekt keine Altlasten im Sinn der Umweltschutzgesetzgebung (Abfalldeponie, Schwermetalle, Sondermüll usw.) befinden.

Für den Fall, dass sich anlässlich einer späteren Bautätigkeit (Aushubarbeiten) auf dem Vertragsobjekt trotzdem eine Altlast, d.h. eine sog. „Bauherren-Altlast“ (belasteter Standort, der unabhängig von einer Bautätigkeit oder nur bei einer Bautätigkeit zu sanieren wäre) zu Tage tritt, verpflichtet sich die veräussernde Partei, die Kosten für Sanierung und Entsorgung, inkl. der notwendigen Untersuchungen und Konzepte, vollumfänglich zu übernehmen. Diese Haftung befristet die Verkäuferin gemäss Kaufvertragsentwurf allerdings auf 5 Jahre seit Abschluss des Vertrags.

Um zu wissen, ob und welcher Art Ablagerungen im Oberboden vorhanden sind, und für den Fall, dass die Stadt nicht innert 5 Jahre bauen wird und im ungünstigen Fall die Kostenfolgen einer Altlastenbeseitigung selbst zu tragen hätte, beauftragte die Stadt Bülach Ende Juli 2016, in Absprache mit der heutigen Grundeigentümerin, die Dr. von Moos AG, Geotechnisches Büro (Zürich) mit einer Bodenuntersuchung. Er bestätigt, dass auf dem Baubereich 7 (Vertragsobjekt) keine Altlasten vorhanden sind.

Sämtliche Kosten für die Beseitigung von allfälligen anderen Bodenverschmutzungen (z.B. Inertstoffmaterial) sowie diejenigen im Zusammenhang mit dem Abbruch der bestehenden Bauten (Ab- und Rückbau und/oder Entsorgung von belasteten, gesundheits- und/oder umweltgefährdenden Materialien wie z.B. Asbest, kontaminierte Bauten oder Materialien) gehen zulasten der erwerbenden Partei.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel irgendwelcher Art am Vertragsobjekt, insbesondere auch bezüglich baulichem Zustand der Gebäude, Altlasten und Verunreinigung in Boden und Bausubstanz im Sinne des OR und des USG wegbedungen (sog. Freizeichnungsklausel).

Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags

Allreal hat den Kaufvertragsentwurf, datiert 12. Juli 2016, erstellt und vom Notariat Bülach prüfen lassen. Der Entwurf entspricht den mit der Stadt erzielten Verhandlungsergebnissen. Die öffentliche Beurkundung erfolgt erst im Anschluss an den rechtskräftigen positiven Gemeinderatsbeschluss.

Vorbehalte für die Eigentumsübertragung

Vorgängig der Eigentumsübertragung sind nachstehende Vorbehalte kumulativ zu erfüllen:

- Regelung der Grundeigentumsverhältnisse zwischen Allreal Generalunternehmung AG und Bülachguss AG (per 1. Juli 2016 erfüllt).

- Vollzug der Mutation, inkl. Parzellierungsbewilligung (Parzellierung am 28. Juli 2016 bewilligt).
- Vorliegen der Verzichtserklärungen bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts der Sulzer AG, mit Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch. Andernfalls gilt der unbenutzte Ablauf des Vorkaufsrechts während der Ausübungsfrist von 3 Monaten nach öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags als Verzicht. Zu beachten ist, dass das Vorkaufsrecht im Grundbuch bestehen bleibt und von der Berechtigten bei einem späteren Verkaufsfall erneut geltend gemacht werden kann.
- Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan Bülachguss (Zustimmung Stadtrat 13. Juli 2016, Genehmigung Baudirektion Kanton Zürich 10. August 2016, amtl. Publikation mit Rechtsmittelbelehrung pendent).

Tilgung Kaufpreis

Der Kaufpreis von 3,3 Mio. Franken wird von der Stadt Bülach wie folgt getilgt:

Valuta Eigentumsübertragung sind 180'000 Franken direkt zur Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer an das Steueramt Bülach zu bezahlen. Die valutakonforme Begleichung der restlichen 3,12 Mio. Franken wird mittels eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank garantiert.

5. Kosten

Investitionsplanung

Der Landkauf betrifft das Finanzvermögen und ist im Voranschlag 2016 unter Konto Nr. 942.7010.22 enthalten. Wenn die Art der (öffentlichen) Nutzung des Grundstücks definitiv feststeht, wird der Landanteil als Position im künftigen Baukredit mitberücksichtigt und nach dessen Genehmigung ins Verwaltungsvermögen überführt. Der Kaufpreis beläuft sich auf 3'300'000 Franken. Zusätzlich fallen Nebenkosten von rund 5'000 Franken an.

Folgekosten (gebundene Ausgaben infolge Landerwerb)

Kapitalfolgekosten:

Die Kapitalfolgekosten (interner Zins: Finanzplan 2017, 0,45 % p.a.) betragen jährlich wiederkehrend 14'873 Franken ab Eigentumsübertragung.

Erschliessungsbeiträge (gebundene Ausgaben infolge Landerwerb)

Als Landerwerberin tritt die Stadt Bülach gemäss Kaufvertrag und mit Wirkung auf das Vertragsobjekt unter anderem in alle Rechte und Pflichten ein, wie sich diese aus dem rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord, dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Bülachguss und der Entwicklungsvereinbarung Bülach Nord vom 18. Mai 2015 zwischen der Stadt Bülach und den Grundeigentümern der Areale Bülachguss und Glashütte ergeben. Daraus resultieren für das Vertragsobjekt, zusätzlich zum Kaufpreis, folgende weitere Kosten:

- Erschliessungskostenanteil gemäss Entwicklungsvereinbarung von approximativ 7 Prozent, das heisst etwa einmalig 300'000 Franken.
- Beteiligung an den Baukosten (Höhe noch nicht bekannt) der künftigen arealinternen Gussstrasse, zwecks Sicherung einer arealinternen Erschliessung, das heisst zusätzlich zur Option einer direkten Erschliessung ab Solistrasse. Der Verteilschlüssel richtet sich nach den Baumassen der jeweiligen Baubereiche gemäss privatem Gestaltungsplan Bülach Nord und privatem Gestaltungsplan Bülachguss.

6. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Der Gemeinderat hat mit der Festsetzung der Planungsrevision zu Bülach Nord, der Gutheissung der Entwicklungsvereinbarung der Stadt mit den Grundeigentümern der Areale Glashütte und Bülachguss sowie der Bewilligung des Rahmenkredits auch den vorliegenden Landhandel zu einem um 1,5 Mio. Franken reduzierten Pauschalpreis von neu 3,3 Mio. Franken gemäss Absichtserklärung der Allreal Generalunternehmung AG befürwortet. Es handelt sich für die Stadt um eine strategisch wichtige Landreserve in Bülach Nord, wie diese von den Gemeinderatsmitgliedern mit der gemeinsam unterzeichneten Zuschrift vom 13. September 2014 an den Stadtrat ebenfalls verlangt wurde zur Realisierung von Schulraum. Mit einer Ablehnung des Landhandels verliert die Stadt die Möglichkeit zur Realisierung wichtiger öffentlicher Aufgaben am vorgesehenen Standort auf stadteigenem Land und zu den heute möglichen Konditionen.

7. Fazit

Der Stadtrat wie auch die Geschäftsfelder Bau, Planung und Umwelt sowie Liegenschaften sind von der Notwendigkeit des Landerwerbs und der Angemessenheit der Konditionen überzeugt.

8. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht der Leiter Immobilien, Beat Gmünder, gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 73 oder E-Mail beat.gmünder@buelach.ch.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach



Mark Eberli
Stadtpräsident



Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 280)

Beilagen:

1. Entwurf Kaufvertrag vom 12. Juli 2016
2. Situation Baubereich 7 (Vertragsobjekt)
3. Privater Gestaltungsplan Bülachguss (Zustimmung Stadtrat vom 13. Juli 2016, Genehmigung Baudirektion Kanton Zürich vom 10. August 2016)
4. Auftrag Landerwerb des Gemeinderats, vom 13. September 2014
5. Bodenuntersuchung Baubereich 7: Gutachten Dr. von Moos AG (Zürich), vom 6. September 2016
Berichte Nr. 11663 Baubereich 7 auf Parzelle Kat.-Nr. 7188, Schaffhauser-/Solistrasse, 8180 Bülach; Geologisch-geotechnische Prognose und Nr. 11663-2 Baubereich 7 auf Parzelle Kat.-Nr. 7188, Schaffhauser-/Solistrasse, 8180 Bülach; Resultate Bodenuntersuchung