



**Planung und Bau
Erhöhung Rahmenkredit zum Erwerb von
Kompensationsrechten für Fruchtfolgeflächen um
Fr. 4 835 000 auf insgesamt Fr. 9 785 000**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

23. August 2023



Antrag

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

1. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für den Erwerb von Kompensationsrechten für Fruchtfolgeflächen die Erhöhung des bereits bewilligten Rahmenkredit von Fr. 4 950 000 inkl. MWST um Fr. 4 835 000 auf insgesamt Fr. 9 785 000 inkl. MWST. zur Bewilligung unterbreitet.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung, dem obligatorischen Referendum.
2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Erhöhung des Rahmenkredits um Fr. 4 835 000 auf insgesamt Fr. 9 785 000 inkl. MWST zu Lasten Investitionskonto 7900.5210.00 / INV01179 zuzustimmen.
3. Die Geschäftsleitung des Stadtparlaments wird mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
4. Mitteilung an
 - a. Stadtrat
 - b. Finanzen
 - c. Planung und Bau



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Stadt Bülach plant im Erachfeld einen regionalen Sport- und Erholungspark. Dazu bestehen sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan entsprechende Einträge. Das ganze Areal liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist – ausgenommen des Teils der Zone für öffentliche Bauten – im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen. Fruchtfolgeflächen sind gemäss Vorgabe des Bundes zur Sicherung des landwirtschaftlichen Produktionspotenzials in ihrem Gesamtumfang dauernd zu erhalten (vgl. Art. 6 Abs. 2 RPG und Art. 26 RPV).

Für die Realisierung eines Sport- und Erholungsparks im Erachfeld ist daher zwingend die Kompensation dieser Fruchtfolgeflächen notwendig. Die Kompensation kann entweder über flächengleiche Auszonungen oder über den Erwerb von Kompensationsrechten für Fruchtfolgeflächen erfolgen. Für die Stadt Bülach als Stadt mit regionaler Zentrumsfunktion ist nur der Erwerb von Kompensationsrechten möglich.

Für eine Baubewilligung müssen die notwendigen Kompensationen gesichert oder abgeschlossen sein. Bei Fruchtfolgeflächen handelt es sich um knappes Gut. Die notwendigen Kompensationsrechte an Fruchtfolgeflächen lassen sich nur schrittweise und zeitlich nacheinander erwerben.

Mit einem Rahmenkredit für den Erwerb von Kompensationsrechten an Fruchtfolgeflächen wird die finanzielle Voraussetzung dafür geschaffen, dass die notwendigen Erwerbe laufend und jeweils direkt ohne weitere Parlamentsbeschlüsse, d.h. zeitnah auf ein mögliches Angebot am Markt, bis zur Höhe des bewilligten Kredits vorgenommen werden können.

Am 14. März 2022 hat das Parlament einem entsprechenden Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 4 950 000 inkl. MWST zugestimmt. Im nachfolgenden Erwerbsprozess hat sich gezeigt, dass sich aufgrund einer Kombination von aktuell unerwartet hoher Nachfrage und geringem Angebot an Kompensationsrechten die Preise in kürzester Zeit deutlich erhöht haben. Die gesprochenen Mittel reichen daher nicht aus. Der Kredit ist entsprechend zu erhöhen.



1. Ausgangslage

Die Stadt Bülach plant im Erachfeld einen regionalen Sport- und Erholungspark. Dazu bestehen sowohl im regionalen wie auch im kommunalen Richtplan entsprechende Einträge. In der Nutzungsplanung (Zonenplan) ist das Areal zum Teil als Reservezone, zum Teil als Erholungszone und in einem kleinen Teil als Zone für öffentliche Bauten zoniert. Das ganze Areal ist – ausgenommen des Teils der Zone für öffentliche Bauten – zudem im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgeflechte (FFF) ausgewiesen. Basierend auf dem nationalen Sachplan Fruchtfolgeflechte (Sachplan Fruchtfolgeflechte (FFF) – Festsetzung des Mindestumfangs der Fruchtfolgeflechte und deren Aufteilung auf die Kantone (1992) (BBI 1992 II 1649); Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (EJP), Bundesamt für Raumplanung (BRP), Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (EVD), Bundesamt für Landwirtschaft (BLW)) schreibt der kantonale Richtplan zu Fruchtfolgeflechten in Kap. 3.2 «Landwirtschaftsgebiet» das Nachstehende vor:

«Von grosser Bedeutung ist der Schutz der unvermehraren und kaum erneuerbaren Ressource Boden, die in ihrer Quantität, Qualität und Vielfalt zu erhalten ist. Besonderen Schutz geniessen die natürlich gewachsenen Böden. Um das landwirtschaftliche Produktionspotenzial langfristig zu sichern, sind die Fruchtfolgeflechte (vgl. Art. 6 Abs. 2 RPG und Art. 26 RPV) in ihrem Gesamtumfang dauernd zu erhalten. [...]

In der Richtplankarte werden die Fruchtfolgeflechte festgelegt. Durch Kompensationsmassnahmen kann sich die Lage einzelner Fruchtfolgeflechte ändern. Gebietsveränderungen werden in geeigneter Weise erfasst und bilanziert. Der Gesamtumfang der Fruchtfolgeflechte (Böden der Nutzungseignungsklassen (NEK) 1–5 sowie NEK 6 gewichtet) beträgt rund 44'500 Hektaren.

[...]

Der Kanton sorgt dafür, dass Fruchtfolgeflechte nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebietes erfolgt. Im Zuge der Bewilligung werden entsprechende Auflagen festgelegt.

[...]

Der Kanton gewährleistet, dass im Rahmen der Genehmigung von Planungsmassnahmen zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes hohe Anforderungen an die Interessensabwägung gestellt werden. Es ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig



innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden können. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, so sind diese zu kompensieren.»

Für die notwendige Umzonung in eine dem Vorhaben entsprechende Erholungszone muss den kantonalen Behörden in der Umzonungsvorlage gemäss Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden» (Amt für Landschaft und Natur und Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Januar 2011, www.are.zh.ch) ein Konzept zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen aufgezeigt werden. Mit der Realisierung ist diese Kompensation dann konkret umzusetzen. Für eine spätere Realisierung des Sport- und Erholungsparks ist die bestehende Zonierung ebenfalls anzupassen. Die entsprechende Vorlage dazu wird dem Stadtparlament zu einem späteren Zeitpunkt zu Festsetzung unterbreitet. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023 attestiert der Vorlage die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit.

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten, wie beanspruchte FFF kompensiert werden kann. Zum einen kann die Kompensation planerisch durch eine Anpassung des Richtplans (Rückzonung von nicht überbautem Bauland mit FFF-Qualität zu Landwirtschaftsland) und zum anderen baulich durch die Aufwertung von Böden mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzungseignung an geeigneten Standorten erfolgen. Für die erste Möglichkeit der Rückzonung sind in Bülach als Regionalzentrum keine entsprechenden Flächen vorhanden. Bei der zweiten Möglichkeit können entweder durch die Stadt Bülach selbst die Planung und Umsetzung eigener Bodenaufwertungsprojekte vorgenommen werden oder aber durch die Beteiligung an Kompensationsprojekten Dritter FFF-Kompensationsrechte erworben werden.

Die Suche nach für eine Aufwertung geeigneter Böden und die Erstellung bewilligungsfähiger Konzepte sind aufwändig. Insbesondere ist zu beachten, dass es sich beim Erachfeld um eine sehr grosse Fläche handelt. Die Kompensation der notwendigen Fläche für den Sport- und Erholungsparks von knapp 10 ha ist anspruchsvoll. Seitens der kantonalen Fachstelle Bodenschutz sind in einer umfangreichen Analyse 2018 Standorte grösser 10 ha gesucht worden. Diese werden nun in den regionalen Richtplänen verankert. Im Zürcher Unterland ist ein Standort vorgesehen. Die Kompensationspflicht gilt ebenso auch für grosse Infrastrukturvorhaben wie beispielsweise den Pistenausbau am Flughafen oder die Glattalautobahn oder den Brüttenertunnel, was zu einer entsprechenden Konkurrenz um Bodenaufwertungsflächen führt.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei Fruchtfolgeflächen bzw. Kompensationsrechten an Fruchtfolgeflächen um ein knappes Gut handelt, hat der Stadtrat bereits im November 2021 einen



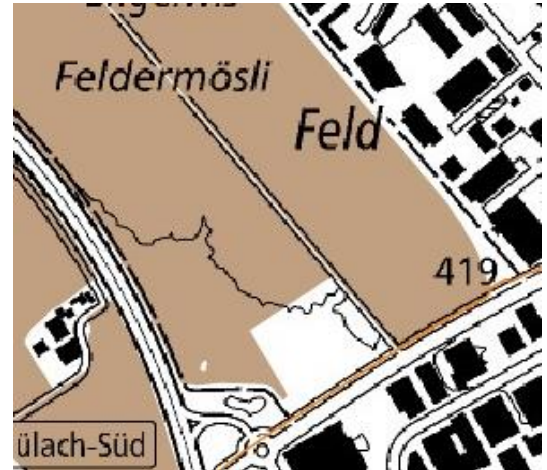
sofortigen Erwerb der notwendigen Kompensationsrechte als am zielführendsten und gesamthaft betrachtet am günstigsten beurteilt. Damit soll insbesondere der – infolge der zu erwartenden Verknappung/Verteuerung des Angebots zu vermutenden – Preisentwicklung aufgrund zunehmender Nachfrage mit einem frühzeitigen Erwerb begegnet werden. Zudem könnten im Falle einer definitiven Nicht-Realisierung des Sport- und Erholungsparks die Kompensationsrechte wieder (voraussichtlich wertneutral oder zu einem höheren Preis) veräussert werden. Damit wird der insbesondere auf der Zeitschiene bestehende Nachteil einer Gesamtvorlage (Sport- und Erholungspark plus FFF-Kompensationsrechte) wett gemacht. Der Erwerb von Kompensation soll separat zu den Vorlagen der notwendigen Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung in Erholungszone) wie auch den (zeitlich teils deutlich später notwendigen) Vorlagen für den eigentlichen Sport- und Erholungspark (Projektierungs- bzw. Objektkredit) erfolgen.

Im Vorfeld zum vorliegenden Antrag haben Klärungen gezeigt, dass grundsätzlich FFF-Kompensationsprojekte, auch im Umfang der benötigten knapp 10 ha, im Kanton Zürich vorhanden sind. Allerdings befinden diese sich in unterschiedlichen Projektstadien und umfassen grossmehheitlich (deutlich) kleinere Flächen. Das heisst, die Kompensation der FFF kann nur über einen längeren Zeitraum (bis zu mehreren Jahren) und verteilt auf mehrere Kompensationsprojekte erfolgen. Zudem bestehen je nach Projektstadium unterschiedlich grosse Risiken, ob die notwendige Bodenaufwertung auch in der geforderten Qualität erfolgt.

Mit dem bereits vom Parlament am 14. März 2022 genehmigten Rahmenkredit für einen Erwerb von Kompensationsrechten an FFF wurde eine finanzielle Handlungsfähigkeit seitens Stadt sowohl (mehrfach) zeitnah wie auch über einen längeren Zeitraum hinweg geschaffen.

2. Aktueller Stand des Erwerbs von Kompensationsrechten für FFF

Die Gesamtfläche, die im Rahmen der Machbarkeitsprüfung zum Sport- und Erholungspark auf ausschliesslich städtischem Land einbezogen worden ist, umfasst rund 115 000 m² (rot markierte Fläche in nachstehender Abbildung links = Eigentum der Stadt Bülach). Die heute als öffentliche Zone ausgeschiedene Fläche von rund 16 000 m² ist im kantonalen Richtplan nicht als Fruchtfolgefläche klassiert. Die zu kompensierende Fläche umfasst somit rund 98 000 m² (braune Fläche in nachstehender Abbildung rechts = FFF).



Nachdem das Parlament am 14. März 2022 dem Rahmenkredit von Fr. 4 950 000.- inkl. MWST für den Erwerb von Kompensationsrechten für FFF zugestimmt hat, wurde der Beschaffungsprozess gestartet. Es konnten mittlerweile bei vier Anbietern Kompensationsrechte im Umfang von rund 64 000 m² vertraglich gesichert werden. Bis zur vollständigen Kompensation der notwendigen FFF auf den Grundstücken im Besitz der Stadt fehlen noch Rechte für weitere gut 34 000 m².

Bei den Fruchtfolgeflächen werden zwischen verschiedenen Nutzungseignungsklassen (NEK) unterschieden. Je besser die Nutzungseignungsklasse ist, desto teurer sind die entsprechenden Kompensationsrechte (NEK 1 = höchste Güteklasse). Fruchtfolgeflächen einer Nutzungseignungsklasse sind vorrangig durch Fruchtfolgeflächen gleicher Güteklasse zu kompensieren. Eine Kompensation durch höhere Nutzungseignungsklassen ist mit erhöhten Kosten möglich, eine Kompensation durch geringere Nutzungseignungsklassen ist nur eingeschränkt und mit Flächenaufschlag möglich. Es konnten – jeweils gerundet – bisher 5 800m² NEK 1, 19 000 m² NEK 2, 20 000 m² NEK 3, 10'500 m² NEK 5 erworben werden, die 1:1 zur Kompensation der benötigten Flächen pro NEK genutzt werden können.

Bezogen auf die angebotenen Preise hat sich gezeigt, dass aktuell eine sehr starke Nachfrage nach Kompensationsrechten besteht, die das erwartete Ausmass deutlich übersteigt. Dies hat dazu geführt, dass sich die Preise gegenüber den Annahmen, die dem Kreditantrag von Anfang 2022 zu Grunde gelegt worden sind, nahezu verdoppelt haben. Die dem Kreditantrag vom Januar 2022 zu Grunde gelegte Preisspanne pro Quadratmeter FFF von 41.- bis 49.- Fr./m² entspricht aktuell knapp den Preisen für das günstigere Angebot der tiefstmöglichen NEK 5.



Die im Rahmen der bereits erfolgten Erwerbe per Ende Juli 2023 bezahlten Preise gestalteten sich wie folgt:

- NEK 1 à Fr. 90.-/m² (exkl. MWST)
- NEK 2 à Fr. 85.-/m² (exkl. MWST)
- NEK 2 à Fr. 80.50/m² (exkl. MWST)
- NEK 3 à Fr. 74.80/m² (exkl. MWST)
- NEK 5 à Fr. 68.-/m² (exkl. MWST)
- NEK 5 à Fr. 44.-/m² (exkl. MWST)

Die erworbenen Flächen haben pro Quadratmeter im Schnitt 72.- Fr/m² (exkl. MWST) gekostet.

Für den Erwerb der weiteren gut 34 000 m² stehen vom bereits bewilligten Rahmenkredit von Fr. 4 950 000.- keine Mittel mehr zur Verfügung.

	CHF/m ²	Kredit (exkl. MWST)	Kredit (inkl. MWST)
Bewilligter Kredit vom 14.03.2022	47	4'596'100	4'950'000
Vertraglich gesicherte Kompensationsrechte (Stand 07.2023)			
NEK 1	90	529'740	570'530
NEK 2	85	255'000	274'635
NEK 2	81	1'292'830	1'392'378
NEK 3	75	1'496'000	1'611'192
NEK 5	68	559'884	602'995
NEK 5	44	462'000	497'574
Total	72	4'595'454	4'949'304
Restkredit		646	696



3. Benötigte Finanzmittel

Mit der Erhöhung des bereits bewilligten Rahmenkredits soll weiterhin die Möglichkeit geschaffen werden, bis zur bewilligten Höhe die entsprechenden Mittel zur Verfügung zu haben und Teile davon zu unterschiedlichen Zeitpunkten beanspruchen zu können. Die Erhöhung erlaubt, sowohl der Absicht eines vorausschauenden Erwerbs von Kompensationsrechten für FFF wie auch der sich unerwartet stark veränderten Marktsituation gerecht zu werden.

Bereits in Antrag und Weisung für den Rahmenkredit von Fr. 4 950 000.- inkl. MWST zum Erwerb von Kompensationsrechten für FFF wurde darauf hingewiesen, dass mit Risiken behaftet ist, ob der Rahmenkredit bis zur vollständigen Kompensation der notwendigen FFF effektiv reicht. Dies liegt darin begründet, dass der Markt für FFF nur klein und der Bedarf aus dem ganzen Kanton (Bedarf für Grossprojekte von SBB, TBA, Bedarf für kommunale Projekte wie z.B. Gewässerrenaturierungen, Sportanlagen, ...) schwer einschätzbar ist. Eine Kompensation kann ausserdem nur innerkantonale erfolgen. Da die Zahl der geeigneten FFF-Kompensationsflächen immer knapper wird, ist von künftig steigenden Preisen auszugehen.

Es werden noch die folgenden Flächen pro Nutzungseignungsklasse benötigt:

- NEK 3 5 272 m²
- NEK 4 (>50cm PNG) 28 420 m²

Da insbesondere Flächen der Nutzungseignungsklassen 1-3 sowie NEK 4 (>50cm PNG) aufgrund eingeschränkter vorhandener Standorte nur schwer erhältlich sind, ist für den weiteren Erwerb davon auszugehen, dass ein Teil der Flächen nur über Flächen minderer Qualität und verbunden mit dem entsprechenden Mengenzuschlag oder über höherwertige Flächen kompensiert werden können.

Für die Erhöhung des Kredits wird daher vom bereits bezahlten Durchschnittspreis von Fr. 72.- /m² ausgegangen. Zusätzlich wird ein Aufschlag von 84 % aufgrund der Unsicherheiten bezüglich Preisentwicklung und Verfügbarkeit veranschlagt. Der Aufschlag begründet sich mit der prozentualen Differenz zwischen dem höchsten bezahlten Preis pro Quadratmeter (Fr. 90.-) und dem höchsten angenommenen Preis der ersten Kreditvorlage (Fr. 49.-). Damit ergibt sich der folgende Mittelbedarf:



	m ²	CHF/m ²	Kredit (exkl. MWST)	Kredit (inkl. MWST)
bewilligter Kredit vom 14.03.2022	98'000	47	4'596'100	4'950'000
eff. benötigte Fläche	97'371			
Vertraglich gesicherte Kompensationsrechte (Stand 08.2023)				
NEK 1	5'886	90	529'740	570'530
NEK 3	20'000	75	1'496'000	1'611'192
NEK 5	10'500	44	462'000	497'574
NEK 2	3'000	85	255'000	274'635
NEK 5	8'233	68	559'884	602'995
NEK 2	16'060	81	1'292'830	1'392'378
Vertraglich gesicherte Kompensationsrechte (Stand 02.2023)	63'679	72	4'595'454	4'949'304
Restkredit	33'692	0	646	696
Nötiger Restkredit basierend auf bereits bezahltem Durchschnittspreis	33'692	72	2'431'414	2'628'359
Aufschlag 84%			2'042'388	2'207'822
Krediterhöhung			4'473'156	4'835'484
Totalkredit			9'069'256	9'785'484

Mit dem Kredit liessen sich die noch zu erwerbenden Kompensationsrechte im schlechtesten Falle zu maximal 132.- Fr. pro Quadratmeter erwerben.

Beim Kreditbedarf wird bei der MWST für die bereits gesicherten Kompensationsrechte der bis 31. Dezember 2023 gültige MWST-Satz von 7.7% angewendet. Für Zahlungen ab 1. Januar 2024 kommt der dannzumal gültige MWST-Satz von 8.1% zur Anwendung. Dies ist im Totalkredit entsprechend eingeflossen.

4. Zeitplanung

Mit dem Erwerb der Kompensationsrechte an FFF wird nach der Erhöhung des Rahmenkredits weitergefahren werden. Die Beschaffung wird sich noch über mehrere Jahre hinweg verteilen. Aufgrund der laufenden Pachtverträge im Erachfeld steht das Land für eine Bebauung erst im Jahr 2026 überhaupt zur Verfügung. D.h. eine Baubewilligung kann frühestens zu dem Zeitpunkt erfolgen. Die entsprechende Freigabe der notwendigen Mittel für den Sport- und Erholungspark durch das Parlament bzw. das Volk bleibt vorbehalten. Es ist als realistisch einzuschätzen, dass die benötigten Kompensationsrechte bis dahin erworben werden können.



5. Kosten und Finanzierung (Gesamtkredit)

a. Investitionskosten

Bewilligter Kredit gemäss Beschluss Stadtparlament vom 14.03.2022	Fr.	4 950 000.–
Beantragte Krediterhöhung	Fr.	<u>4 835 000.--</u>
Gesamtkredit (inkl. MWST)	Fr.	<u><u>9 785 000.--</u></u>

Im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2026 ist der Erwerb der Kompensationsrechte für Fruchtfolgeflächen in den Jahren 2023–2025 (INV01179) vorgesehen. Im Budget 2023 ist ein Betrag von Fr. 1 600 000 enthalten. Die Aktivierung erfolgt auf Konto 1421.00 «Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte» mit der Funktion 7900 «Raumordnung». Die Abschreibung erfolgt linear über 5 Jahre.

b. Investitionsfolgekosten

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben. Daher sind die Folgekosten im Antrag zum Verpflichtungskredit auszuweisen. Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5, Ziffer 5.4.4 des Gemeindeamtes des Kantons Zürich wie folgt:



Kapitalfolgekosten:

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen total 20.20 % pro Jahr. Der lineare Abschreibungssatz beträgt 20.00 % (Nutzungsdauer 5 Jahre). Die angewendete Nutzungsdauer basiert auf der zugrunde liegenden Anlagekategorie «Lizenzen, Nutzungsrechte, Markenrechte» gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 18, Ziffer 3.1 des Gemeindeamtes des Kantons Zürich. Die jährliche Verzinsung basiert auf dem Zinssatz für langfristiges Fremdkapital im Jahr 2023 mit 0.20 %.

Kapitalfolgekosten	Fr.	1 976 668.--
Betriebliche Folgekosten: Keine	Fr.	0.--
Personelle Folgekosten: Keine:	Fr.	<u>0.--</u>
Total jährliche Folgekosten	Fr.	<u>1 976 668.--</u>

Die Kompensationsrechte müssen bis zur Einreichung der Baubewilligung für die Sport- und Erholungsanlage gesichert sein. Es ist deshalb vorgesehen, die Aktivierung ebenfalls im Jahr der Erteilung der Baubewilligung vorzunehmen.

6. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Bei einer Ablehnung der Erhöhung des Kredits könnte der Kredit für den Erwerb der FFF erst wieder integriert in den Objektkredit für den Sport- und Erholungspark dem Parlament und dem Volk unterbreitet werden. Dies würde bedeuten, dass der Erwerb von FFF-Kompensationsrechten erst nach der Gutheissung des eigentlichen Objektkredits starten könnte. Aufgrund der beschriebenen Situation am Markt, die einen gestaffelten Erwerb über die Zeit und über die Fläche notwendig macht, würde dies zu deutlichen Verzögerungen bei der Realisierung des Sport- und Erholungsparks führen. Eine Baubewilligung kann im Falle des Sportparks nämlich erst erfolgen, wenn die notwendige Kompensation der FFF gesichert und die Freigabe durch die kantonale Fachstelle Boden erfolgt ist. Aufgrund steigender Preise dürften ausserdem die Erwerbskosten von Kompensationsrechten in einigen Jahren deutlich höher ausfallen.



Wird kein zusätzlicher Kredit gesprochen, könnten die weiteren Kompensationsrechte, die für einen Sport- und Erholungspark notwendig wären, nicht erworben werden. Im besten Falle könnten dann nur noch Fussballfelder mit Garderobengebäude, was gemäss des 2020 erstellten Bedarfsnachweises zuoberst auf der Prioritätenlisten steht, gebaut werden, um den Fussballbetrieb sicherstellen zu können. Ein Sport- und Erholungspark, der auf die Bedürfnisse der breiten Bevölkerung ausgerichtet ist, wäre nicht zu realisieren.

7. Fazit

Für die Realisierung eines Sport- und Erholungsparks im Erachfeld – wie auch jeglicher alternativer, baulicher Nutzung – ist zwingend die Kompensation der in dem Gebiet ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen notwendig. Für eine Baubewilligung müssen die notwendigen Kompensationen gesichert oder abgeschlossen sein. Bei Fruchtfolgeflächen handelt es sich um ein knappes Gut. Die notwendigen Kompensationsrechte an Fruchtfolgeflächen lassen sich nur schrittweise und zeitlich nacheinander erwerben. Mit der Erhöhung des Rahmenkredits für den Erwerb von Kompensationsrechten an Fruchtfolgeflächen wird die finanzielle Voraussetzung dafür geschaffen, dass weiter und trotz unerwartet stark gestiegener Preise die notwendigen Erwerbe laufend und jeweils direkt ohne weitere Parlamentsbeschlüsse, d.h. zeitnah auf ein mögliches Angebot am Markt, bis zur Höhe des bewilligten Kredits vorgenommen werden können. Mit dem frühzeitigen Erwerb soll den zu erwartenden steigenden Preisen begegnet werden. Erworbene, aber später nicht benötigte Kompensationsrechte oder Teile davon können jederzeit wieder (voraussichtlich wertneutral oder zu einem höheren Preis) veräussert werden.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.



8. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Zweifel Nicole, Leiterin Stadtplanung, Abteilung Planung und Bau,
044 863 14 65, nicole.zweifel@buelach.ch
- Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit, Abteilung Bevölkerung und Sicherheit,
044 863 13 01, roland.engeler@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 312)