



**Planung und Bau**  
**Gesamtplanung Areal Grampen**  
**Landverkauf Grundstücke Nrn. 8425 und Teile von**  
**Nr. 8417) von max. 1'500 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup>**  
**(Gesamtbetrag Fr. 1'425'000.00)**

**Antrag und Weisung**  
**an den Gemeinderat**

25. November 2020



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) wird Land im Umfang von max. 1'500 m<sup>2</sup> verkauft. Der Preis beträgt Fr 950.00/m<sup>2</sup>. Der Gesamtpreis beträgt demnach Fr. 1'425'000.00.
2. Die Fläche setzt sich aus den Parzellen Nrn. 8425 (586 m<sup>2</sup>) und Nr. 8417 (914 m<sup>2</sup>) zusammen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, nach Vorliegen des Ausführungsprojekts die benötigte Landfläche der SARB zu ver-  
äussern. Die maximale Fläche beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
4. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung der Stadt Bülach
  - c) Finanzen



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Der Stadtrat hat sich zusammen mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt (Grampen 2-18, Bau von altersgerechten Wohnungen) befasst. Die gemeinsame Planung soll das gesamte Areal berücksichtigen, welches aus den Grundstücken der Stadt (Parkplatz Grampen und EFH Erachfeldstrasse 10) sowie den Grundstücken der Stiftung Alterszentrum Region Bülach besteht. In einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass der Raumbedarf gemäss den Vorgaben der SARB umgesetzt werden kann. Für die Machbarkeitsstudie hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, allenfalls einen Teil der Parzelle (Parkplatz) abzugeben, falls die SARB aufzeigen kann, dass dies zwingend nötig ist und dadurch gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt (Rest-)Parzelle nicht unzumutbar eingeschränkt ist. Der genaue Landanteil kann erst nach Vorliegen eines konkreten Bauprojekts ermittelt werden.

Der bereits im Projekt Grampen 2-14 festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen Nr. 8417 und 8425 soll auch für ein Nachfolgeprojekt gelten. Der Stadtrat ist bereit, nach Absprache mit der Stiftung, den Landpreis auf Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zu fixieren. Mit dem Grundstück Nr. 8425 wird auch eine Liegenschaft verkauft welche zum heutigen Zeitpunkt vermietet ist. Das Grundstück sowie die Liegenschaften (Wohnhaus Gebäude Nr. 343, GVZ-Versicherungssumme Fr. 553'545.00, Schopf Gebäude Nr. 33, GVZ Versicherungssumme Fr. 20'500.00) sind in der Buchhaltung mit Fr. 0 im Verwaltungsvermögen bilanziert. Grundstücke, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt und gegebenenfalls veräussert werden, sind in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Übertragung und Neubewertung erfolgt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Landverkaufs durch den Stadtrat.

In der erstellten Machbarkeitsstudie geht hervor, dass ein Landanteil der Stadt von ca. 1'350 m<sup>2</sup> benötigt wird. In einem nächsten Planungsschritt soll nun ein Konkurrenzverfahren / Wettbewerb durchgeführt werden. Damit vielfältige und gute Lösungsansätze entworfen werden können, sollte der Planungssperimeter mit dem notwendigen Spielraum formuliert sein. Der Stadtrat schlägt deshalb vor, eine maximale Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> in Aussicht zu stellen. Die SARB ist darauf angewiesen, in den Wettbewerbsunterlagen die möglichen Flächenangaben auszuweisen und zudem Gewissheit zu haben, dass dieses Land tatsächlich auch veräussert wird.

Für das geplante Erweiterungsprojekt (1. Etappe) wird der SARB Land im Umfang von max. 1'500 m<sup>2</sup> verkauft. Der Preis beträgt Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zum Gesamtpreis von Fr. 1'425'000.00.

Der Stadtrat wird nach Vorliegen des definitiven Projekts die genaue Landfläche zusammen mit der SARB definieren.



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Bülach hat gemäss dem kantonalen Pflegegesetz einen Versorgungsauftrag und muss für die Einwohnerinnen und Einwohner mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bülach genügend Pflegebetten bereitstellen. Hierfür arbeitet die Stadt unter anderem mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) zusammen. Diese betreibt neben ihrem eigenen Haus (Im Grampen) seit 1. Juli 2015, über Leistungsvereinbarungen mit der Stadt, auch das städtische Alters- und Pflegeheim Rössligasse sowie die städtischen Pflegewohngruppen Gringglen, Soligänter und seit 1. Februar 2018 die städtische Pflegewohngruppe Bergli.

Der Gemeinderat genehmigte am 25. Juni 2012 einen Projektierungskredit von Fr. 1'100'000.00 für den Neubau „Grampen 2“ inklusive 24 Pflegeplätze und einer öffentlichen Parkierungsanlage im 2. Untergeschoss. Der Stadtrat erhöhte den Kredit um Fr. 130'000.00 auf Total Fr. 1'230'000.00. Daraufhin wurde ein entsprechendes Projekt erarbeitet. Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen (Nr. 8417 und 8425) betrug Fr. 950.00/m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt der Projekteingabe der SARB verdichteten sich im Frühjahr 2015 die Hinweise, dass sich die Auslastungsschwankungen in den Pflegebetrieben, vor allem im KZU Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit, Bassersdorf, vermehren. Die Regionale Arbeitsgruppe Zukunft Alter (RAZA), bestehend aus den Gemeinden Bachenbülach, Bülach, Glattfelden, Hochfelden, Höri und Winkel, nahm sich auf politischer Ebene den Fragen und Herausforderungen des Versorgungsauftrages der bedarfs- und fachgerechten Pflegeversorgung in den Gemeinden an und beschloss, eine Pflegeversorgungsstrategie 2018-2021 (PvS) zu erarbeiten. Die 2016 und 2017 erarbeitete „PvS-Grundlage“ wurde von der Stadt Bülach angepasst. Vom Stadtrat wurde die daraus resultierende PvS (für die Stadt Bülach) im November 2017 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Pflegeversorgungsstrategie (PvS) kam die Stadt Bülach zur Erkenntnis, dass für die Einwohnerinnen und Einwohner in Bülach bis 2021 genügend Pflegeplätze vorhanden sind. Folglich konnte der gesetzliche Versorgungsauftrag mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden. Mit Geschäfts- Nr. 74 vom 21. März 2018 beschloss der Stadtrat, das Neubauprojekt zu beenden und den Projektierungskredit abzurechnen. Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 30. September 2019 die Abrechnung des Projektierungskredits.

Aktuell werden in Bülach Nord weitere 40 Pflegeplätze und 62 altersgerechte Wohnungen durch „Tertianum“ gebaut. Wie nachfolgend aufgeführt, ist der Bedarf an Pflegeplätzen damit abgedeckt. Bei dieser Vorlage handelt es sich deshalb um die Möglichkeit, durch SARB weitere altersgerechte Wohnungen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Infrastruktur (Grampen 1) zu realisieren. Es geht nicht um Pflegeplätze.



## Alternativprojekt Grampen 2-18

Die SARB beschäftigte sich bereits im 2017 mit einem möglichen Alternativprojekt, um den nach ihren Einschätzungen hohen Bedarf an Wohnungen im Alter (*Wohnenplus*, begleitetes / betreutes Wohnen) abdecken zu können. In der Zwischenzeit konnte die SARB die angrenzende Parzelle Erachfeldstrasse 14 erwerben, was die Werthaltigkeit der bereits erworbenen Parzelle etwas verbesserte, jedoch nur in der gesamten Betrachtungsweise mit den städtischen Grundstücken Nr. 8417 und 8425 für eine optimale Nutzung sinnvoll ist.

## Argumentation der SARB

Seit dem Jahr 2011 liegt die Verantwortung für eine bedarfsgerechte Pflegeversorgung bei den Gemeinden. Die demographische und gesellschaftliche Entwicklung lässt bereits nach wenigen Jahren erkennen, dass die Kosten der ambulanten und vor allem der stationären Pflege zu einer grossen finanziellen Herausforderung der Kommunen wird. Die Gemeinden sind in all ihren Aufgabenbereichen den gesetzlichen Finanzgrundsätzen von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Mit Bezug auf stationäre Pflegeversorgung sind zur Dämpfung der Kostensteigerung nachfolgende Grundsätze wesentlich:

- Kein Überangebot an Pflegebetten
- Keine vermeidbaren Heimeintritte

In allen neueren Studien zur Pflegeversorgung – insbesondere auch im Begleitkommentar der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich vom 11. April 2011 zur aktualisierten Obsan-Studie – wird mit Nachdruck darauf verwiesen, dass Heimeintritte durch umfassende Massnahmenpakete reduziert, hinausgeschoben oder gar vermieden werden können und müssen. Dabei geht es nicht nur um hindernisfreies Wohnen im Alter – das bieten heutige Wohnungen ohnehin – sondern darüber hinaus um soziale Einbindung, Hilfe und Betreuung sowie Pflegedienstleistungen.

Diese unterstützenden Bereiche werden heute durch soziale Angebote in den Gemeinden und vor allem durch die Spitex-Dienstleistungen bis zu einem gewissen Grad abgedeckt. Die tägliche Erfahrung der SARB zeigt darüber hinaus aber eindrücklich, dass sie mit ihren dezentralen *Wohnenplus*-Angeboten – an Pflegewohngruppen angegliederte, altersgerechte Wohnungen – Eintritte in eine stationäre Pflegesituation massgeblich hinausschieben oder gar vermeiden kann.

*Wohnenplus*-Angebote der öffentlichen Hand oder gemeinnütziger Institutionen gelten heute unbestritten als kostendämpfendes Zukunftsmodell in der Pflegeversorgung. Sie ermöglichen auch bei einer bescheidenen Einkommenssituation in vielen Fällen ein selbstbestimmtes Wohnen „in den eigenen vier Wänden“.

Im ureigenen Interesse der Gemeinden darf dieses Wohnmodell nicht teuren Privat Anbietern allein überlassen werden, weil deren Kostenstruktur in der Regel nur von vermögenden Personen oder mit staatlichen Ergänzungsleistungen getragen werden kann.



Die SARB und die Stiftergemeinden setzen schon seit über 10 Jahren auf das dezentrale Wohnen $plus$ -Modell und haben dieses kontinuierlich weiter entwickelt. Zusammen mit der Spitex „unter dem gleichen Dach“ ist die SARB in der Lage, durch kurz- und mittelfristig abrufbare Pflegedienstleistungen und individuell nutzbare Angebote zur Bewältigung des Alltags mit ihrem Wohnen $plus$ -Modell eine für die meisten Fälle geeignete, relativ kostengünstige Wohnform im Alter anbieten zu können. Es besteht bei der SARB seit Jahren eine lange Warteliste für ihre Wohnungen. Es lässt sich heute mit Bestimmtheit sagen, dass die SARB zusätzliche Wohnungen im Modell Wohnen $plus$  realisieren können müsste, idealerweise angegliedert an das Mutterhaus Grampen 1, weil damit intensivere, kostensparende Pflege- und Betreuungstiefen in den Wohnungen erreicht werden, als bei „stand alone“ Alterswohnungen von Wohnbaugenossenschaften oder privaten Erstellern.

Die SARB ist überzeugt, mit einer Ausweitung ihres Wohnen $plus$ -Angebotes einen wichtigen qualitativen Beitrag für die Altersversorgung der Bevölkerung sowie eine kostenoptimierte Lösung für die drei Stiftergemeinden und für die gesamte RAZA-Versorgungsregion leisten zu können.

Der Stadtrat unterstützte die Absicht, anstelle des beendeten Projekts Grampen 2-14 ein Nachfolgeprojekt „Grampen 2“ für Wohnformen im Alter (Wohnen $plus$ , begleitetes / betreutes Wohnen) – realisiert und finanziert durch die SARB – zu ermöglichen.

## 2. Erwägungen

Der Stadtrat befasste sich im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt (Grampen 2-18). Dazu sind gemeinsame Planungen aufzunehmen. Die Planungen sollen das gesamte Areal umfassen, welches aus den folgenden vier Parzellen besteht:

Grundstück Nr.	Eigentümerin	Zonenordnung
8417 (öffentlicher Parkplatz)	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten
8425 (EFH Erachfeldstrasse 10)	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten
1400 / 1401 (Doppel EFH Erachfeldstrasse 12/14)	Stiftung Alterszentrum Region Bülach	Wohnzone W3.0 (wird umgezont in Zone für öffentliche Bauten)

Der Stadtrat hat mit SRB-Nr. 73 vom 21. März 2018 für die Parkplatz-Parzelle (Nr. 8417) beschlossen, den für das Projekt Grampen 2-14 ursprünglich ausgehandelten Landpreis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup> für fünf Jahre zu fixieren. Dies unter der Bedingung, dass auf dem Land ein Projekt fürs Alter realisiert wird und dieses durch das zu überarbeitende städtische Alterskonzept abgestützt ist. Das aktuelle Vorhaben ist ein Projekt für das Alter.



In den letzten Monaten wurde das Altersleitbild der Gemeinden Bachenbülach, Bülach und Hochfelden erarbeitet und durch die drei Exekutiven verabschiedet. Das Altersleitbild definiert explizit, dass es vielfältige Wohnformen und Lebensräume für ältere Menschen fördern will. Zudem hält die Vision im Altersleitbild fest, dass Seniorinnen und Senioren möglichst lange selbstständig ihr Leben gestalten sollen und wenn möglich in der gewohnten Umgebung leben können. Das vom Altersleitbild abgeleitete quartierbezogene Alterskonzept für die Stadt Bülach wird bis Ende 2021 erstellt. Die Kick-off-Veranstaltung zum Alterskonzept ist auf Dezember 2020 geplant.

Für die Gesamtplanung hielt der Stadtrat in Bezug auf die Parkplatz-Parzelle u.a. folgende Grundsätze fest:

- Die städtische Parzelle (Parkplatz) Nr. 8417 wird grundsätzlich als strategische Reserve behandelt
- Allenfalls kann ein Teil der Parzelle abgegeben werden, aber nur, falls die SARB aufzeigen kann, dass diese zwingend nötig ist und dadurch gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt auf der (Rest-)Parzelle nicht eingeschränkt wird
- Den künftigen Mieterinnen und Mietern ist die Kostenmiete zu verrechnen.

Das beendete Projekt Grampen 2-14 betraf ursprünglich ebenfalls das benachbarte Einfamilienhaus Erachfeldstrasse 10 (Nr. 8425). Der Stadtrat stellt für die anstehenden Planungen diese Parzelle ebenfalls unter den gleichen Bedingungen wie die Parkplatz-Parzelle (Nr. 8417) zur Verfügung.

Der Stadtrat hat mit SRB-Nr. 153 vom 24. April 2019 einer gemeinsamen Planung mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach zugestimmt. Für die gemeinsame Planung wurde eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der SARB und der Stadt Bülach, eingesetzt. Die Leitung der Begleitgruppe wurde dem Ressort Planung und Bau, Stadtrat Hanspeter Lienhart, übertragen.

#### Vorgehen / Machbarkeitsstudie

In einem ersten Schritt wurde ein „Pflichtenheft Machbarkeitsstudie“ Gesamtplanung Areal Grampen erstellt. Darin wurde aufgezeigt, dass die Stadt Bülach zusammen mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) eine Machbarkeitsstudie lanciert mit dem Ziel, ein optimales Baukonzept für die aufgeführten Grundstücke zu finden. Es wurden die betroffenen Grundstücke sowie ein Raumprogramm beschrieben. Ebenfalls wurde im Pflichtenheft verlangt, dass die Machbarkeitsstudie aufzeigt, wie die durch einen allfälligen Bau wegfallenden öffentlichen Parkplätze unterirdisch erstellt werden können.



Parallel zur Erstellung des Pflichtenheftes wurden Vergabekriterien erarbeitet mit dem Ziel, ein Einladungsverfahren durchzuführen. Es wurden zwei qualifizierte Planungsbüros eingeladen, ein Angebot einzureichen. Aufgrund der Auswertung wurde der Zuschlag für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie der Fa. Landis AG, Bauingenieure und Planer, Geroldswil, übertragen.

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden die Rahmenbedingungen definiert und das Raumprogramm verfeinert. Mit Variantenstudien wurden verschiedene Lösungsansätze mit dem Begleitgremium besprochen und die weiter zu bearbeitenden Varianten definiert. In drei Schritten wurden schlussendlich zwei „Bestvarianten“ bestimmt und diese einander gegenübergestellt.

Das Begleitgremium spricht sich für die Weiterverfolgung der Variante eines L-förmigen Baues aus.

Aus Sicht der Planer sind grundsätzlich beide „Bestvarianten“ machbar. Damit vielfältige und gute Lösungsansätze entworfen werden, sollte der Planungsspielraum mit dem notwendigen Spielraum formuliert sein. Der Umgang mit dem Bestand ist vorgängig festzulegen. Zudem ist das Aufzeigen einer zweiten Etappe bereits im Wettbewerb notwendig.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie wird nachfolgender Landflächenbedarf der Stadt für eine erste Etappe ausgewiesen:

- Kat.Nr. 8425 (Erachfeldstrasse 10)	586 m <sup>2</sup>
- Kat.Nr. 8417 (Parkplatz)	743 m <sup>2</sup>
Total	1'329 m <sup>2</sup>

#### Umzonung

Zwei Grundstücke, welche ebenfalls Teil der benötigten Landfläche sind, müssen von der Zone W3.0 in die Zone öffentlicher Bauten umgezont werden. Der separate Prozess der Umzonung der beiden Grundstücke Nr. 1400 und 1401 (im Besitz der Stiftung) ist unabhängig vom vorliegenden Geschäft bereits eingeleitet.

#### Weiteres Vorgehen

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach wird auf der Basis der Machbarkeitsstudie einen Planungswettbewerb durchführen welcher aufzeigt, wie ein mögliches Projekt aussehen kann. Die Stadt wird beim Konkurrenzverfahren / Wettbewerb die Rahmenbedingungen mitentscheiden und im Entscheidungsgremium vertreten sein. Um dem Planungsprozess den notwendigen Spielraum zu geben, soll die zur Verfügung stehende Landfläche nicht unnötig eingeschränkt werden. Deshalb soll der SARB eine maximale Landfläche von 1'500 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt werden. Die Schritte der Planungs- und Ausführung obliegen der SARB.





### 3. Landpreis

Für das Neubauprojekt „Grampen 2“ (2014) bewilligte der Gemeinde- und der Stadtrat in den Jahren 2012/13 einen Projektierungskredit, mit welchem das Siegerprojekt von Spoerri Thommen Architekten, hervorgegangen aus einem Projektstudienwettbewerb, entwickelt wurde. Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen Nr. 8417 und 8425 soll auch für ein Nachfolgeprojekt gelten. Der Stadtrat ist bereit, nach Absprache mit der Stiftung, den Landpreis auf Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zu fixieren. Dies unter den Bedingungen, dass auf dem Land ein Projekt für das Alter realisiert wird und dieses durch das neue städtische Alterskonzept abgestützt ist. Zudem ist den Mieterinnen und Mietern dann eine Kostenmiete zu verrechnen. Zudem kann als Vergleich das Projekt Wohnenplus Bergli herangezogen werden. Damals veräusserte die Stadt Bülach das erschlossene Land für Fr. 850.00/m<sup>2</sup>. Auch damals wurde vereinbart, dass die Stadt berechtigt ist, zu Kostenmietansätzen vom jeweiligen Grundeigentümer zu mieten. Das neue Altersleitbild 2020 hält in seiner Vision fest, dass die Gemeinden attraktiv und lebenswert für Seniorinnen und Senioren sein sollen. Weiter sollen ein alters- und familiengerechtes Umfeld den Erhalt der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit sowie eine aktive, soziale, kulturelle und gesellschaftliche Teilhabe aller Generationen möglich sein. Das neue Alterskonzept wird bis Ende 2021 erarbeitet.

#### Begründung:

Aufgrund obiger Ausführung beträgt die maximale zu veräussernde Landfläche 1'500 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup>. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf Total Fr. 1'425'000.00. Die tatsächlich benötigte Landfläche kann aufgrund der Erkenntnisse aus dem noch durchzuführenden Konkurrenzverfahren / Wettbewerb variieren. Die erwähnte maximale Fläche gilt als Obergrenze. Der Stadtrat wird nach Vorliegen des Projektes den entsprechenden Vertrag ausstellen.

Die beiden Grundstücke befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten im Verwaltungsvermögen der Stadt Bülach. Die Grundstücke sowie die Liegenschaften (Wohnhaus Gebäude-Nr. 343, GVZ-Versicherungssumme Fr. 553'545.00 Schopf Gebäude-Nr. 33, GVZ-Versicherungssumme Fr. 20'500.00) sind in der Buchhaltung mit Fr. 0 im Verwaltungsvermögen bilanziert. Grundstücke, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt und gegebenenfalls veräussert werden, sind in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Übertragung und Neubewertung erfolgt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Landverkaufs durch den Stadtrat. Im Jahr der Übertragung ins Finanzvermögen wird ein Buchgewinn erzielt. Im Jahr der Veräusserung wird es zu einer Bewertungskorrektur zwischen Buchwert und Verkaufspreis kommen.

Eine Variante zum Verkauf der beiden Grundstücke ist die Abgabe im Baurecht. In der Praxis kommen vor allem folgende 2 Modelle zur Anwendung:



- Im traditionellen Baurechtsvertrag berechnet sich der Baurechtszins aus einem Basiswert und einem Zinssatz. Als Basiswert wird häufig der Landwert genommen. Der Zinssatz entspricht vielfach dem variablen Zinssatz der jeweiligen Kantonalbank. Bei der Zürcher Kantonalbank liegt dieser aktuell bei 3%. Bei einem Landwert von Fr. 1'425'000.00 zu 3% Zins ergibt sich ein Baurechtszins von Fr. 42'750.00 p.a.
- Grundidee des Basler Modells (auch partnerschaftliches Modell genannt) ist, dass Baurechtsnehmer und -geber gleichberechtigte Partner sind. Folglich sollen sowohl die Risiken als auch die Rendite geteilt werden, und zwar proportional zum jeweiligen Beitrag, das heisst zu den Werten, die die beiden Parteien einbringen. Beim Baurechtsgeber ist dies der Landwert, beim Baurechtsnehmer sind es die Investitionen ins Gebäude. Der Baurechtszins rechnet sich wie folgt:  $\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \text{Landwert} / (\text{Landwert} + \text{Gebäudewert})$ . Zum aktuellen Projektstand sind weder Nettoertrag noch Gebäudewert bekannt. Deshalb kann kein Baurechtszins gerechnet werden.

Gemäss Art. 22 Abs.5 (GO) obliegt die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.00 in der Finanzbefugnis des Parlaments.

#### **4. Immobilienstrategie der Stadt Bülach**

Im Teilziel 16 der vom Stadtrat am 22. März 2017 mit Beschluss Nr. 104 verabschiedeten Immobilienstrategie der Stadt Bülach 2016 – 2024 ist festgehalten, dass an künftige Generationen gedacht ist. 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.

Im Rahmen der Teilrevision des kommunalen Richtplans Öffentliche Bauten und Anlagen, welche von der Baudirektion am 10. August 2016 genehmigt wurde, fand ein Eintrag für den Bereich des Parkplatz Grampen (Kat. Nrn. 8417 und 8425) und dem heutigen Standort Grampen 1 statt (Erweiterung Alterszentrum „Im Grampen“; geplant).

#### **5. Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Bei einer Ablehnung des Antrages können die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie der Landis AG in dieser Form nicht umgesetzt werden. Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach müsste das Projekt überdenken. Die betrieblichen Optimierungen, welche sich nach 16 Jahren Betrieb aufdrängen, lassen sich nicht umsetzen. Die Infrastrukturanpassungen, welche aufgrund der wachsenden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nötig sind, können nicht umgesetzt werden. Die erworbenen Liegenschaften mit dem Zweck der Ausbaustufen können nicht genutzt werden.



## 6. Fazit

Mit Vorliegen der Machbarkeitsstudie ist die Grundlage erarbeitet, dass die benötigten Raumbedürfnisse der Stiftung Alterszentrum Region Bülach abgedeckt werden können. Ebenfalls miteinbezogen sind die Anbindung an die Bestandesbaute sowie den Umgang mit dem Parkplatz. Ein definitives Projekt wird nach Durchführung eines Konkurrenzverfahrens / Wettbewerb durch die Stiftung und der nachfolgenden Projekterarbeitung definieren, welcher Landflächenbedarf tatsächlich von der Stadt benötigt wird. Mit der Festlegung einer Obergrenze von 1'500 m<sup>2</sup> wird der Planung der nötige Spielraum auf den Weg gegeben. Mit der Studie ist zudem aufzuzeigen, wie in der 1. Etappe zusätzliche öffentliche Parkplätze in der Unterniveaugarage realisiert werden können.

## 7. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht Peter Senn, Leiter Planung und Bau gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 61 oder E-Mail [peter.senn@buelach.ch](mailto:peter.senn@buelach.ch).

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

### Stadtrat Bülach

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 481)

Beilagen:

1. Bericht Machbarkeit vom 22. Juni 2020