

**Immobilien**  
**Landkauf Baubereich 7, Bülach Nord**  
**Kreditabrechnung**

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

21. August.2019



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über den Erwerb des Baubereich 7 von Grundstück Kat.-Nr. 8830 in Bülach Nord mit Aufwendungen von Fr. 3'709'390.50 (inkl. MwSt) und einer Kreditüberschreitung von Fr. 404'390.50 wird genehmigt.
2. Es wird ein Nachtragskredit von Fr. 404'390.50 zu Lasten des Investitionskontos INV00128 Bülach Nord bewilligt.
3. Mitteilung an
  - a) Stadtrat



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Am 14. November 2016 genehmigte der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von Fr. 3'305'000.00 zum Kauf von ca. 3'720m<sup>2</sup> Land mit bestehenden Gebäuden, als Teil von alt Kat.-Nr. 7188, dem heutigen Baubereich 7 des privaten Gestaltungsplans Bülachguss. Der Gemeinderat ermächtigte den Stadtrat zudem, die auf das Grundstück entfallenden Kostenanteile gemäss Entwicklungsvereinbarung Bülach Nord vom 18. Mai 2015 zwischen der Stadt Bülach und den Grundeigentümern der Areale Bülachguss und Glashütte nach Baufortschritt zu leisten.

Am 7. Juni 2017 wurde der Kaufvertrag öffentlich beurkundet und das Grundstück, neu Kat.-Nr. 8830 in das Eigentum der Stadt Bülach übertragen.

Mit Datum 8. Juni 2017 wurde der Stadt Bülach der Kostenanteil gemäss Entwicklungsvereinbarung im Gesamtbetrag von Fr. 405'790.00 (inkl. MwSt.) in Rechnung gestellt. Das Grundstück wird nun mit Fr. 3'709'390.50 abgerechnet, im Finanzvermögen geführt und nicht abgeschrieben. Für die Differenz zwischen effektiven Kosten und dem genehmigten Kredit wird ein Nachtragskredit von Fr. 404'390.50 zu Lasten des Investitionskontos INV00128 Bülach Nord beantragt.

### 1. Ausgangslage

Am 14. November 2016 genehmigte der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von Fr. 3'305'000.00 zum Kauf von ca. 3'720m<sup>2</sup> Land mit bestehenden Gebäuden, als Teil von alt Kat.-Nr. 7188, dem heutigen Baubereich 7 des privaten Gestaltungsplans Bülachguss.

Als Folge des Landerwerbs trat 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 ergaben. Dies waren insbesondere ein Erschliessungskostenanteil von approximativ 7% sowie die Beteiligung an den Baukosten der arealinternen Gussstrasse zwecks Sicherung der arealinternen Erschliessung. Diese Kostenanteile bewilligte der Gemeinderat im Grundsatz ebenfalls und ermächtigte den Stadtrat diese Kostenanteile nach Baufortschritt zu leisten.

### 2. Umsetzung

Am 7. Juni 2017 wurde der Kaufvertrag öffentlich beurkundet und das Grundstück, neu Kat.-Nr. 8830 in das Eigentum der Stadt Bülach übertragen. Mit Datum 8. Juni 2017 wurde der Stadt Bülach der Kostenanteil gemäss Entwicklungsvereinbarung und Kaufvertrag im Gesamtbetrag von Fr. 405'790.00 (inkl. MwSt.) in Rechnung gestellt.



Am 9. Februar 2018 merkten die Grundeigentümer Bülachguss AG, Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und die Stadt Bülach die Nutzungs- und Verwaltungsordnung betreffend Anergienetz als unselbständiges Miteigentum im Grundbuch vor. Damit ist der Anschluss des Baubereichs 7 an die zentrale Energieversorgung mittels Grundwasserpumpen im Falle einer künftigen Überbauung geregelt. Anfangs Juni 2019 wurde der Verwaltungsvertrag für das Miteigentum unterzeichnet. Damit sind nun alle Schnittstellen geregelt. Weitere Investitionskosten zu Lasten der Stadt Bülach sind keine mehr angefallen.

### 3. Kosten

Kauf von Kat.-Nr. 8830:	Fr. 3'300'000.00
Grundbuch- und Notariatskosten:	Fr. 3'600.50
Kosten gemäss Entwicklungsvereinbarung:	Fr. 405'790.00
Total im Finanzvermögen:	Fr. 3'709'390.50
./.. bewilligter Kredit:	<u>Fr. 3'305'000.00</u>
<b>Nachtragskredit:</b>	<b>Fr. 404'390.50</b>

### 4. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht der Leiter Immobilien, Beat Gmünder gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 73 oder E-Mail [beat.gmuender@buelach.ch](mailto:beat.gmuender@buelach.ch).

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Hanspeter Lienhart

### Stadtrat Bülach

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 287)

Beilage: Buchhaltungsnachweis



Kreditabrechnung  
 Bülach Nord  
 Landkauf (Baubereich 7)

inkl. MWST

①	<b>Abrechnung</b>			3'709'390.50
	Bülachguss AG, Bülach, Landerwerb gem. Kaufvertrag			3'300'000.00
	Notariat und Grundbuchamt Bülach, Notarielle Gebühren			3'600.50
	Allreal AG, Zürich, Anteil Entwicklungsvereinbarung gem. KV 7 / Abs. 14.2			405'790.00
②	<b>Kredit</b>		*	3'305'000.00
	Gemeinderat, Beschluss vom 14. November 2016			
③	<b>Kreditüberschreitung</b>	12.2%	*	404'390.50

④ **Einnahmen**  
 keine

⑤ **Buchhaltungsnachweis**

	Jahr	Art	Konto	Betrag	
Ausgaben					3'709'390.50
2017	IR	942.7010/INV00128		3'709'390.50	
Einnahmen					0.00
2017	IR		-	0.00	
<b>Nettobelastung</b>					<b>3'709'390.50</b>

Stadt Bülach  
 Finanzen

Legende:

- \* Kreditbewilligung ohne Kostenanteil an Entwicklungsvereinbarung. Dieser Kostenanteil gilt mit der Zustimmung zum Landerwerb ebenfalls als bewilligt (GR-Beschluss v. 14.11.16, Beschlussteil Ziffer 5)