

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

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

25. August 2021



Antrag

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

1. Die Kreditabrechnung über den Erwerb des Baubereich 7 von Grundstück Kat.-Nr. 8830 in Bülach Nord mit Aufwendungen von Fr. 4 165 935.65 (inkl. MwSt) und einer Abweichung von Fr. 860 935.65 wird genehmigt.

2. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Finanzen
 - c) Planung und Bau



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Am 14. November 2016 genehmigte der Gemeinderat (heute Stadtparlament) einen Verpflichtungskredit von 3 305 000 Franken zum Kauf von ca. 3'720m² Land mit bestehenden Gebäuden, als Teil von alt Kat.-Nr. 7188, dem Baubereich 7 des privaten Gestaltungsplans Bülachguss. Der Gemeinderat (heute Stadtparlament) 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 von approximativ 7% sowie die Beteiligung an den Baukosten der künftigen arealinternen Gussstrasse, welche im November 2016 noch nicht näher beziffert werden konnte, 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 405 790 Franken (inkl. MwSt.) in Rechnung gestellt. Am 21. August 2019 genehmigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 287 Antrag und Weisung betreffend die Abrechnung aus dem Kauf von Kat.-Nr. 8830 Bülach Guss und überwies das Geschäft an den Gemeinderat (heute Stadtparlament).

Das Geschäft wurde auf Antrag des Stadtrats zurückgewiesen, da der ebenfalls geschuldete Gestehungskostenanteil an der Infrastruktur (Werkleitungen, Gussstrasse, Anergie) im Betrag von Fr. 456 545.15 damals noch nicht abgerechnet war. Nun liegen sämtliche Abrechnungen vor. Die Abweichung gegenüber dem Beschluss des Gemeinderats vom 14. November 2016 beträgt damit gesamthaft Fr. 860 935.65.

Das Grundstück wird mit Fr. 4 165 935.65 abgerechnet und im Finanzvermögen geführt.



Ausgangslage

Am 14. November 2016 genehmigte der Gemeinderat (heute Stadtparlament) einen Verpflichtungskredit von 3 305 000 Franken zum Kauf von ca. 3'720m² 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 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 künftigen arealinternen Gussstrasse zwecks Sicherung der arealinternen Erschliessung, welche im November 2016 noch nicht näher beziffert werden konnte. Die auf das Vertragsobjekt entfallenden Kostenanteile gelten mit der Zustimmung zum Landerwerb ebenfalls als bewilligt (gebundene Ausgaben). Der Stadtrat wurde ermächtigt, die Kostenanteile nach Baufortschritt bzw. nach Vereinbarung zu leisten. Der Verteilschlüssel richtet sich nach den Baumassen der jeweiligen Baubereiche gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord und privatem Gestaltungsplan Bülachguss.

Am 21. August 2019 genehmigte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 287 Antrag und Weisung betreffend die Abrechnung aus dem Kauf von Kat.-Nr. 8830 Bülach Guss und überwies das Geschäft an den Gemeinderat (heute Stadtparlament).

Nachfolgend bemerkte der Bereich Immobilien, dass lediglich der Erschliessungskostenanteil im Betrag von 405 790 Franken, nicht aber der ebenfalls geschuldete Gestehungskostenanteil an der Infrastruktur (Werkleitungen, Gussstrasse, Anergie) in der am 21. August 2019 zur Genehmigung eingereichten Abrechnung enthalten waren. Diese Kosten waren zu diesem Zeitpunkt von der Allreal AG noch nicht abgerechnet. Mit Beschluss Nr. 345 vom 18. September 2019 beantragte der Stadtrat deshalb dem Gemeinderat, die Kreditabrechnung über den Erwerb des Baubereich 7 von Grundstück Kat.-Nr. 8830 in Bülach Nord an den Stadtrat zurückzuweisen. Nun liegen sämtliche Abrechnungen vor.

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 405 790 Franken (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. Im Sommer 2020 unterbreitete Allreal der Stadt Bülach die Abrechnung des noch offenen Infrastrukturanteils. Nach erfolgter Prüfung wurde der Gestehungskostenanteil an der Infrastruktur für den Anteil am Baubereich 7 im Betrag von Fr. 456 545.15 der Allreal AG rückerstattet. Damit sind alle Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstück Kat.-Nr. 8830 in Bülach Nord verbucht und vollständig.

Kosten

Abrechnung:	Franken:	Franken:
Landerwerb gemäss Kaufvertrag	3 300 000.00	
Grundbuch- und Notariatskosten	3 600.50	
Landerwerb (gemäss Kreditbeschluss Ziffer 1):		3 303 600.50
Anteil gemäss Entwicklungsvereinbarung	405 790.00	
Anteil an Infrastrukturkosten	456 545.15	
Gebunde Kostenanteile (gemäss Kreditbeschluss Ziffer 5):		862 335.15
Total im Finanzvermögen:		4 165 935.65
Verpflichtungskredit:		
./. bewilligter Kredit		3 305 000.00
./. Gebunde Kostenanteile		0.00
Abweichung:		
Landerwerb (gemäss Kreditbeschluss Ziffer 1)		- 1 399.50
Gebunde Kostenanteile (gemäss Kreditbeschluss Ziffer 5)		862 335.15

Das Grundstück wird nun mit Fr. 4 165 935.65 abgerechnet und im Finanzvermögen geführt. Die Abweichung gegenüber dem Beschluss des Gemeinderats (heute Stadtparlament) vom 14. November



2016 beträgt damit gesamthaft Fr. 860 935.65.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Gmünder Beat, Leiter Immobilien, 044 863 14 73 oder beat.gmuender@buelach.ch.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Lienhart Hanspeter.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 322)