



**Information  
über das Verhandlungsergebnis der  
Verzichtsplanung Grampen 2-14 und das  
Alternativprojekt Grampen 2-18**

**Stadt Bülach und Stiftung Alterszentrum Region Bülach**

zuhanden des Gemeinderates

## 1. Einleitung

Nach einer langen Planungs- und Abklärungsphase entschied der Stadtrat Bülach am 21. März 2018, das Projekt Grampen 2-14 zu beenden. Die aus diesem Entscheid resultierenden Konsequenzen werden nachstehend mit geschichtlichen Hintergründen beschrieben und mit den Ergebnissen der gemeinsamen Verzichtsplanung mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) dokumentiert.

## 2. Geschichtliche Hintergründe

Die von privaten Initianten und den Gemeinden Bülach, Bachenbülach und Hochfelden (Stiftergemeinden) im 2001 gegründete Stiftung hat sich seit Beginn stets weiter entwickelt. Die Gemeinden sind gemäss Pflegegesetz für die Bereitstellung einer bedarfs- und fachgerechten stationären und ambulanten (Spitex) Pflegeversorgung verpflichtet. Die Stiftung, als Hauptleistungserbringerin, hat diesen Auftrag bis heute in beispielhafter Zusammenarbeit mit den Stiftergemeinden umgesetzt.

Die Bülacher Stimmbevölkerung stimmte am 4. März 2001 folgender Vorlage zu:

«Alterszentrum Bülach: Gründung einer Stiftung».

Dadurch befürwortete das Stimmvolk auch den Bau von total 32 Pflegeplätzen sowie 29 Alterswohnungen und die Gewährung eines zinslosen Darlehens von CHF 2 Mio. für die Laufzeit von zehn Jahren. Die Entwicklung während der damaligen Planungs-, Bau- und Betriebsphase bis 2011 war geprägt durch eine grosse Nachfrage nach Pflegeplätzen. Mit langfristigem Blick und vorausschauender Haltung entschied die SARB, auf eigene Initiative, zusätzlich total 28 Pflegebetten in Alterswohnungen und Pflegeplätze (Bülach 22, Bachenbülach 4, Hochfelden 2) zu realisieren.

Der Stadtrat beschloss im August 2011, vorbehältlich der Zustimmung des Gemeinderates, der SARB CHF 1 Mio. des gewährten Darlehens von CHF 2 Mio. zu erlassen. Dies in Anerkennung der erbrachten Leistung der SARB und dem Umstand, dass Bülach von den zusätzlichen Pflegeplätzen profitiert. Die Abgeltung wurde mit dem Projekt Grampen 2-14 verbunden und dem Gemeinderat noch nicht beantragt. Die Gemeinden Bachenbülach und Hochfelden haben ihre entsprechenden proportionalen Anteile, im Wissen der Zusage des Stadtrates (vorbehältlich der Zusage des Bülacher Gemeinderates), im 2012 / 2013 bereits bezahlt.

Das starke Bevölkerungswachstum in der Stadt Bülach einerseits sowie die zunehmende Pflegebedürftigkeit infolge längerer Lebenserwartung zogen zusätzliche Angebote nach sich. Bereits 2009 erteilte der Stadtrat der SARB den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten mit dem Ziel, das bestehende Alterszentrum „Im Grampen“ mit zusätzlichen Pflegeplätzen und Alterswohnungen zu erweitern. Den Projektstudienwettbewerb mit dem Siegerprojekt «Spoerri Thommen Architekten» genehmigte der Stadtrat im 2011. Die von der Stadt und der SARB bestellte Baukommission bearbeitete von nun an das Siegerprojekt. Während der Bearbeitungsphase 2012 – 2014 konnte das Projekt durch einen Landzukauf der Nachbarparzelle Erachfeldstrasse 12 weiter

optimiert werden (als Einzelgrundstück betrachtet ist diese Parzelle für die Stiftung praktisch wertlos). Ursprünglich wollte die Stadt Bülach die Parzelle erwerben, war infolge der überhöhten Preisvorstellung der Verkäuferschaft jedoch nicht dazu bereit. Im Anschluss ist die SARB, in Absprache mit der Stadt Bülach, selbst in Verhandlungen mit der Verkäuferschaft getreten und konnte die Parzelle schliesslich erwerben. Im Hinblick auf eine gesamthaft höhere Ausnützung (Näherbaurecht) und dem Gesamtnutzen für die Erweiterung des Alterszentrum „Im Grampen“ konnte die SARB die Parzelle schliesslich zu einem deutlich über dem Wert liegenden Preis erwerben mit Opportunitätskosten von rund CHF 300'000.

Die SARB stimmte dem umfassenden, weiter bearbeiteten Erweiterungsprojekt zu und reichte dieses im Februar 2015 der Stadt Bülach zur Weiterbehandlung im politischen Bewilligungsprozess ein.

Nach einem früheren, strategisch wichtigen Entscheid übernahm im Juli 2015 die SARB die betriebliche Führung der bis anhin durch die Stadt Bülach geführten Betriebe des Alters- und Pflegeheims Rössligasse mit den angeschlossenen Pflegewohngruppen Gringglen und Soligänter. Die Pflegewohngruppe Bergli in Bülach kam im Februar 2018 dazu (Im Baumgarten in Bachenbülach im März 2016). Damit dokumentierten beide Parteien, für die zukünftigen Herausforderungen der Pflegeversorgung gerüstet zu sein.

Neben dem Projekt Grampen 2-14 waren in Bülach und der Region weitere Pflegeangebote in der Planung und Umsetzung:

Gemeinde	Anzahl Pflegplätze	Form	Ort	Eröffnung	Betrieb
Bülach	18	Wohnen <i>plus</i>	Soligänter	September 2013	SARB
Bachenbülach	18	Wohnen <i>plus</i>	Im Baumgarten	März 2016	SARB
Bülach	18	Wohnen <i>plus</i>	Bergli	Februar 2018	SARB
Winkel	16		Tüfwis	2021/2022	KZU
Bülach	40		Glasi-Areal	2021/2022	Tertianum

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, vermehrten. 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 Versorgungsauftrags 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 im November 2017 in Kraft gesetzt. Im Rahmen der Erarbeitung der PvS kam die Stadt Bülach zur Erkenntnis, dass für die Einwohnerinnen und Einwohner genügend Pflegeplätze vorhanden sind, um den



kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken. Die Strategie will die ambulanten Dienstleistungen fördern, damit möglichst wenige Pflegeplätze für Menschen mit geringem Pflegebedarf belegt sind (ambulant vor stationär). Aus den Erkenntnissen der PvS 2018 - 2021 beschloss der Stadtrat im März 2018, das Projekt Grampen 2-14 zu beenden und überweist dem Gemeinderat die Abrechnung zum Projektierungskredit des Neubaus „Grampen 2“.

### 3. Verzichtspanung Grampen 2-14

Auf Basis der oben beschriebenen, geschichtlichen Hintergründe vereinbarten die beiden Parteien folgende Punkte:

- Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen (Kat- Nr. 8417 + 8425) soll auch für ein Nachfolgeprojekt gelten. Der Stadtrat ist bereit, nach Absprache mit der Stiftung dem Gemeinderat vorzuschlagen, den Landpreis der Parkplatz-Parzelle und der Parzelle „Liegenschaft Erachfeldstrasse 10“ (Kat. Nr. 8417 + 8425) für fünf Jahre auf CHF 950 pro Quadratmeter zu fixieren. Dies unter den Bedingungen, dass auf dem Land ein Projekt fürs Alter realisiert wird und dieses durch das neue städtische Alterskonzept abgestützt ist. Zudem ist den Mieterinnen und Mietern dann die Kostenmiete zu verrechnen.
- Für die Vergütung der in der Vergangenheit von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach geschaffenen Pflegebetten in Alterswohnungen und Pflegeplätze soll ein Objektkredit von CHF 825'000 zu Lasten Investitionskonto 4120.5640/INV00271 bewilligt werden.
- Das städtische Darlehen von CHF 2 Mio. wird von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach der Stadt bis spätestens 2020 zurückbezahlt. Eine weitere Verlängerung des Darlehens liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten (Anmerkung: Das zinslose Darlehen wurde vom Stimmvolk für zehn Jahre, 2001 – 2011, bewilligt. Der Stadtrat verlängerte das Darlehen in eigener Kompetenz als verzinsliches Darlehen zweimal, 2011 und 2016, für je fünf Jahre.).
- Der Einsatz der Stiftung in Bezug auf die Planung des Projekts Grampen 2-14 wird vom Stadtrat ausdrücklich gewürdigt und verdankt. Es erfolgt keine finanzielle Abgeltung des Planungsaufwands (Anmerkung: Betrifft vor allem Baukommission).

### 4. Alternativprojekt Grampen 2-18

Die SARB reichte bereits im April 2017 der Stadt ein Alternativprojekt ein, um den nach ihren Einschätzungen hohen Bedarf an Wohnungen im Alter (Wohnen<sup>plus</sup>, begleitetes / betreutes Wohnen) abdecken zu können (ein Argumentarium der SARB liegt seit August 2018 vor). In der Zwischenzeit gelang es der SARB, die angrenzende Parzelle Erachfeldstrasse 14 zu erwerben, was die Werthaltigkeit der bereits erworbenen Parzelle etwas verbesserte, jedoch nur in der gesamten Betrachtungsweise mit den städtischen Grundstücken Kat.-Nr. 8417

und 8425 für eine optimale Nutzung Sinn macht. Die veranschlagten Opportunitätskosten der SARB betragen auch bei dieser Parzelle rund CHF 300'000.

Der Stadtrat unterstützt die Absicht, anstelle des beendeten Projekts Grampen 2-14 ein Nachfolgeprojekt Grampen 2-18 für Wohnformen im Alter (Wohnen*plus*, begleitetes/betreutes Wohnen) – realisiert und finanziert durch die SARB – zu ermöglichen.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Verzichtplanung bereit erklärt, mit der SARB über die vier Parzellen eine Gesamtplanung durchzuführen, um die durch die SARB erworbenen Grundstücke einer optimalen Nutzung mit Wohnformen im Alter zuzuführen. Teile der städtischen strategischen Landreserve (Kat.-Nr. 8417 und 8425) können allenfalls der SARB abgegeben werden, um der SARB ein wirtschaftliches Projekt zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen der Stadt auf den beiden Parzellen weitere Gestaltungsmöglichkeiten offen stehen. Des Weiteren gilt es zu erwähnen, dass Zonenplanänderungen sich aus den Bedürfnissen ergeben und zum heutigen Zeitpunkt noch offen sind.

Für die weitere Gesamtplanung wird unter Leitung des Ressorts Planung und Bau, d.h. Stadtrat Hanspeter Lienhart, eine Projektgruppe eingesetzt. Damit soll ein weiterer Schritt zur Bereitstellung von bedürfnisgerechten Angeboten für die ältere Bevölkerung in Bülach gemacht werden.

Bülach, 24. April 2019

Bülach,


Für die Stadt Bülach,

Für die Stiftung Alterszentrum Region Bülach,

  
Mark Eberli  
Stadtpräsident

  
Willi Meier-Haag  
Präsident

  
Pascal Sidler  
Stadtschreiber-Stv.

  
Franz Bieger  
Vizepräsident