

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 193

Sitzung vom 6. Mai 2020

**16.04.24/28.03/35.03**

**Anfrage Andres Bühler namens der BSB betreffend Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen)**

**Antwort des Stadtrats**

Anfrage von	Gemeinderat Andres Bühler
Datum der Anfrage	15. Januar 2020
Titel der Anfrage	Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen) 2. Anfrage
Datum der Verlesung im Gemeinderat	09. März 2020
Frist zur Beantwortung	09. Mai 2020 (Art. 48 Abs. 3 Geschäftsordnung des Gemeinderats)
Vorletzte Sitzung vor Fristablauf	22. April 2020
Letzte Sitzung vor Fristablauf	06. Mai 2020

Wortlaut der Anfrage

*Einleitende Kurzbegründung*

*Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 490 am 18.12.2019 unsere Anfrage zum Thema der seit 20 Jahren rechtsgültig eingezonten und sich im Besitz der Stadt Bülach befindlichen Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen) beantwortet. Wir befinden die Beantwortung als unzureichend und in relevanten Punkten als zu Gunsten der verantwortlichen Personen kaschierend.*

*Der Stadtrat wird eingeladen, anhand der folgenden Fragen weiterführende Auskunft zur Sachlage bezüglich der Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen) zu erteilen:*

- *Wurden in der laufenden Legislatur und somit unter den amtierenden Stadträten Pachtverträge für Land in dieser Sportzone erneuert oder neu vergeben?*
  - *Wenn ja, wie begründet der Stadtrat nach 20 Jahren Planspielen für diese Sportzone den Widerspruch früher gegebener Versprechen, alle notwendigen Schritte für ein Sportangebot in dieser Zone einzuleiten, mit dieser neuerlichen und langjährigen Pachtvergabe des selbigen Bodens und der damit verbundenen Verunmöglichung der Sportnutzung bis ins Jahr 2025?*
  - *Wie begründet der Stadtrat diese Pachtvergabe unter dem Einbezug der Sachlage, dass die dem FC Bülach entfallene Trainingsfläche "Im Hof" in die entfernte Schulanlage Hinterbirch ausquartiert wurde, derweil die Sportzone Hagenbuechen vom brandneuen FC-Garderobenbau via Leeweg in rund 600m problemlos zu Fuss erreichbar wäre?*
- *Für welche Teilfläche der Sportzone und umgebender Landflächen im Besitz der Stadt gilt aktuell welche Pacht – Restlaufzeit?*
  - *Was plant und unternimmt der Stadtrat bezüglich welcher der verpachteten Flächen aktuell, bsp. Verhandlung um vorzeitige Vertragsauflösung?*

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 193

Sitzung vom 6. Mai 2020



- *Was ist der Ablauf der Ereignisse die dazu geführt hat, dass aktuell keine volle Erschliessung zur Sportzone Hagenbuechen erstellt werden kann?*
  - *Bestätigt der Stadtrat, dass bis vor rund 10 Jahren ein rechtsgültiger Eintrag zur Verkehrser-schliessung von Hagenbuechen in der kommunalen Verkehrsrichtplanung existiert?*
  - *Wenn ja, warum, wann, auf wessen Anträge und mit welchen Begründungen wurde diese für die Sportnutzung unerlässliche Möglichkeit zur Erschliessung entfernt?*
- *Seit wann ist es dem Stadtrat bewusst, dass die Erschliessung der Sportzone Hagenbuechen ohne eine neuerliche Umzonung nicht oder nicht mehr möglich ist?*
  - *Hat der Stadtrat an dem Punkt oder zu einem späteren Zeitpunkt die Schaffung der Möglich-keit zur Erschliessung aktiv und vollumfänglich eingeleitet?*
  - *Wenn ja, wann und nach welcher verstrichenen Zeit und mit welchem aktuellen Stand?*
  - *Wenn nein, warum hat er es unterlassen, die Möglichkeit zur Erschliessung der Stadteigenen Sportzone sicherzustellen?*
- *Sehen sich die teilweise schon seit diversen Legislaturen amtierenden Stadträte sowohl in der Lage wie auch in der Pflicht, dass nun keine ihrer Handlungen mehr gegen das Entstehen einer ersten Sportnutzung in der Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen) sein wird, sowie alles daran zu setzen, dass diese Sportzone schnellstens auch als solche genutzt wird werden können?*

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Anfrage von Gemeinderat Andres Bühler betreffend Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen), wird wie folgt beantwortet:
  - *Wurden in der laufenden Legislatur und somit unter den amtierenden Stadträten Pachtverträge für Land in dieser Sportzone erneuert oder neu vergeben?*
    - *Wenn ja, wie begründet der Stadtrat nach 20 Jahren Planspielen für diese Sportzone den Wi-derspruch früher gegebener Versprechen, alle notwendigen Schritte für ein Sportangebot in dieser Zone einzuleiten, mit dieser neuerlichen und langjährigen Pachtvergabe des selbigen Bodens und der damit verbundenen Verunmöglichung der Sportnutzung bis ins Jahr 2025?*
    - *Wie begründet der Stadtrat diese Pachtvergabe unter dem Einbezug der Sachlage, dass die dem FC Bülach entfallene Trainingsfläche "Im Hof" in die entfernte Schulanlage Hinterbirch ausquartiert wurde, derweil die Sportzone Hagenbuechen vom brandneuen FC-Garderoben-bau via Leeweg in rund 600m problemlos zu Fuss erreichbar wäre?*

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 193

Sitzung vom 6. Mai 2020



Nein, es wurden aktiv unter den amtierenden Stadträten keine Pachtverträge für Land in dieser Sportzone erneuert oder neu vergeben. Pachtverträge unterliegen der Pachtgesetzgebung (LPG 221.213.2). Diese sieht automatische Verlängerungen der Pachtzeiten von mind. 6 Jahren vor (Art. 8 LPG). Die Kündigungen müssen ein Jahr vor Ablauf der Pachtzeit erfolgen. Die Fristen sind in der Pachtgesetzgebung geregelt (Art. 16 LPG). Wenn nichts anderes vereinbart ist, muss auf den Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden.

Mit Beschluss Nr. 262 vom 4. Dezember 2002 delegierte der Stadtrat die Kompetenz zur Verpachtung von städtischem Kulturland an die Funktion des Ackerbaustellenleiters und des Leiters Land- und Forstwirtschaft. Diese Regelung kam erstmals im 2004 zur Anwendung. Weitere Verlängerungen von Pachtverträgen in den Jahren 2007, 2009 und 2016 wurden gemäss des Delegationsbeschlusses des Stadtrates gehandhabt. Allerdings erfolgte die Pachtvergabe nur noch mit der Unterschrift des damaligen Leiters Land- und Forstwirtschaft.

- *Für welche Teilfläche der Sportzone und umgebender Landflächen im Besitz der Stadt gilt aktuell welche Pacht – Restlaufzeit?*
  - *Was plant und unternimmt der Stadtrat bezüglich welcher der verpachteten Flächen aktuell, bsp. Verhandlung um vorzeitige Vertragsauflösung?*

Kat. Nr. 8440 ist mit insgesamt 4 Pachtverträgen belegt. Einer davon endet 2021, drei enden 2024.

Kat. Nr. 8806 ist mit einem Pachtvertrag belegt, er endet 2021.

Kat. Nr. 8804 ist mit zwei Pachtverträgen belegt. Einer endet 2021, der andere 2024.

Mit Schreiben vom 13. Januar 2020 wurden alle Pachtverträge im Erachfeld auf den nächstmöglichen, ordentlichen Termin gekündigt. Am 11. Februar 2020 fand eine erste Verhandlung zwischen verschiedenen Pächtern und einer stadträtlichen Delegation statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden. Alle Pächter haben Klage um Erstreckung der Pacht um 6 Jahre eingereicht.

- *Was ist der Ablauf der Ereignisse die dazu geführt hat, dass aktuell keine volle Erschliessung zur Sportzone Hagenbuechen erstellt werden kann?*
  - *Bestätigt der Stadtrat, dass bis vor rund 10 Jahren ein rechtsgültiger Eintrag zur Verkehrsererschliessung von Hagenbuechen in der kommunalen Verkehrsrichtplanung existiert?*
  - *Wenn ja, warum, wann, auf wessen Anträge und mit welchen Begründungen wurde diese für die Sportnutzung unerlässliche Möglichkeit zur Erschliessung entfernt?*

Der kommunale Verkehrsrichtplan ist ein behördenverbindliches Instrument, mittels dem die bestehende oder geplante Erschliessung in seiner Absicht dokumentiert wird. Er hat keine einklagbare

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 193

Sitzung vom 6. Mai 2020



Rechtsverbindlichkeit. Bis zur Revision des kommunalen Verkehrsrichtplanes im 2008 war eine Erschliessung des Gebiets Hagenbuechen über den Leeweg eingetragen. Im aktuell noch gültigen Verkehrsrichtplan der Stadt Bülach aus dem Jahr 2008 wurde die Erschliessung des Gebiets Erachfeld verlegt und neu über die Ifangstrasse vorgesehen. Das Parlament stimmte der Ortsplanungsrevision 2009 /Bülach Süd zu. Die Ifangstrasse wurde unterdessen in einer für die Erschliessung des Sportparks aufwärtskompatiblen Basisvariante erstellt.

- *Seit wann ist es dem Stadtrat bewusst, dass die Erschliessung der Sportzone Hagenbuechen ohne eine neuerliche Umzonung nicht oder nicht mehr möglich ist?*
  - *Hat der Stadtrat an dem Punkt oder zu einem späteren Zeitpunkt die Schaffung der Möglichkeit zur Erschliessung aktiv und vollumfänglich eingeleitet?*
  - *Wenn ja, wann und nach welcher verstrichenen Zeit und mit welchem aktuellen Stand?*
  - *Wenn nein, warum hat er es unterlassen, die Möglichkeit zur Erschliessung der Stadteigenen Sportzone sicherzustellen?*

Im kommunalen Zonenplan der Stadt Bülach ist das Erachfeld entweder als Erholungszone oder als Reservezone ausgeschieden. Ein kleiner Teil im Gebiet Hagenbuchen ist der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Reservezonen wie auch Erholungszonen gehören nach Planungs- und Baugesetz zu den Nichtbauzonen. Die Erschliessung einer Bauzone hat über eine Bauzone zu erfolgen. Daraus resultiert, dass für die Erstellung von Bauten für Sport- und Freizeitanlagen zum einen Teil die Reservezone der Bauzone zugewiesen, also eingezont werden muss und zum anderen für eine Erschliessung der bestehenden öffentlichen Zone über eine Bauzone ebenfalls eine Zuweisung des notwendigen Landes zu einer Bauzone erforderlich ist. Diese Ausgangslage ist seit langem allen Projektbeteiligten bekannt. Mit der Revision des behördenverbindlichen, kantonalen Richtplans von 2014 wurde das Gebiet Erachfeld vom Kantonsrat nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen und als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Zudem haben sich mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im 2014 die Anforderungen an Einzonungen verschärft. Die Hürde einer Einzonung für eine entsprechende Erschliessung im Erachfeld hat sich entsprechend erhöht. Zusätzlich ist mit der Festlegung als Fruchtfolgefläche bei einer Durchstossung der Landwirtschaftszone die entsprechende Fläche durch eine qualitative Bodenaufwertung an einem anderen Ort zu kompensieren. Im Rahmen der Richtplanrevision hat sich der Stadtrat Bülach stark gegen die Ausscheidung von Fruchtfolgefläche und die Nichtausscheidung als Siedlungsgebiet gewehrt. Es wurde jedoch vom Amt für Raumentwicklung zugesichert, dass eine Durchstossung der Landwirtschaftszone für eine Erholungszone genehmigungsfähig sei. Im Rahmen der aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 329 vom November 2017 wieder aufgenommenen Arbeiten für einen Sportpark Erachfeld wurden auch die planungsrechtlichen Abklärungen für die Ein-/Umzonung des Erachfeld wieder aufgenommen. Als Grundlage für eine Einzonung ist es jedoch notwendig,

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 193

Sitzung vom 6. Mai 2020



dass der entsprechende Bedarf an Land für die Bauten in der Erholungszone verbindlich bekannt ist. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Land am falschen Ort und mit den falschen Nutzungsmassen zur Verfügung gestellt wird. Die entsprechenden Grundlagen sind in Erarbeitung und entsprechend dem Charakter als regionale Sport- und Erholungsanlage auch mit den Kreismunicipalitäten belastbar abzugleichen. Vgl. dazu Antwort des Stadtrates im Beschluss Nr. 490 vom 18. Dezember 2019 auf die Anfrage Bührer zur gleichen Thematik.

- *Sehen sich die teilweise schon seit diversen Legislaturen amtierenden Stadträte sowohl in der Lage wie auch in der Pflicht, dass nun keine ihrer Handlungen mehr gegen das Entstehen einer ersten Sportnutzung in der Sportzone Bülach Süd (Hagenbuechen) sein wird, sowie alles daran zu setzen, dass diese Sportzone schnellstens auch als solche genutzt wird werden können?*

Vgl. dazu Antwort des Stadtrates im Beschluss Nr. 490 vom 18. Dezember 2019 auf die Anfrage Bührer zur gleichen Thematik.

2. Mitteilung an:

- a) Claudia Forni, Präsidentin des Gemeinderats, via Ratssekretariat
- b) Mitglieder des Gemeinderats, via Ratssekretariat
- c) Jeannette Wehrli, Ratssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien
- g) Abonnenten für GR-Drucksachen

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber