

16.04.23/4.05/4.08

**Interpellation Parlamentarier Andreas Scheuss betreffend Finanzierung Erachfeld
Antwort des Stadtrats**

Interpellation von	Parlamentarier Andreas Scheuss
Datum der Interpellation	3. April 2023
Titel der Interpellation	Finanzierung Erachfeld
Datum der Begründung im Parlament	17. April 2023
Frist zur Beantwortung	17. Juli 2023
Vorletzte Sitzung vor Ablauf der Frist	21. Juni 2023
Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	05. Juli 2023

Wortlaut der Interpellation

«Die Aussage von Stadtrat Surber, die Sportanlagen im Erachfeld kämen nur dann zustande, wenn das Land der Fussballplätze Gringglen verkauft würde, widerspricht Art. 3a der Gemeindeordnung: "Grundstücke im Eigentum der Stadt Bülach verbleiben im Grundsatz in deren Eigentum".

Auf Nachfrage verwies Surber auf die Ausnahmeregelung von Art. 3a Abs. 4 GO (Zweidrittelmehrheit im Parlament). Tatsächlich sind explizit Ausnahmen vorgesehen. Der Grundsatz aber bleibt: Land wird nicht verkauft, sondern in Miete, Pacht oder Baurecht zur Nutzung überlassen.

In diesem Sinne erklärte sich das damalige Initiativkomitee der Bodeninitiative "zuversichtlich, dass die erforderlichen Stimmen [für einen Verkauf] zusammenkommen werden, falls dies nach ernsthafter Suche nach der besten Finanzierungsmöglichkeit noch nötig sein sollte."

Insbesondere ist zu vermeiden, dass das Geschäft nur mit der Variante «Verkauf» unterbreitet wird und es dann für seriöse Abklärungen zu spät ist.»

Es stellen sich nun folgende Fragen an den Stadtrat:

- 1. Hat der Stadtrat nach Annahme der Bodeninitiative einen Entscheidungsprozess entworfen, der es ihm gestattet, dem Grundsatz, kein Grundeigentum zu veräussern, möglichst genau zu folgen?*
- 2. Welche Finanzierungsmöglichkeiten für das Vorhaben im Erachfeld wurden ernsthaft erwogen? Mit welchem Ergebnis?*



3. *Welche Nutzungsmöglichkeiten für das Gringglen-Areal wurden erwogen? Wurden Projektanalysen zu den verschiedenen Varianten Baurecht, Verkauf, teilweise Verkauf/teilweise Abgabe im Baurecht, eigene Entwicklung und Bewirtschaftung, erstellt?*
4. *Gibt es bereits eine Gegenüberstellung der verschiedenen Kombinationen von Finanzierung des Projekts Erachfeld und Nutzung des Grundstücks in der Gringglen?*
5. *Falls dies noch nicht passiert ist, bis wann wird eine solche erstellt bzw. wie wird sichergestellt, dass die Alternativen genügend geprüft wurden?*
6. *Wie hoch wird der Investitionsbedarf für das Erachfeld-Projekt nach heutiger Schätzung etwa sein? (Bitte mit Angabe des Unsicherheitsfaktors, z.B. +/- 30%.)*
7. *Wie hoch schätzt der Stadtrat einen etwaigen Erlös des Landes bei den heutigen Fussballplätzen im Gebiet Gringglen ein? (Bitte mit Angabe des Unsicherheitsfaktors, z.B. +/- 30%.)*
8. *Gibt es eine allgemeine Strategie zur Sportinfrastruktur in Bülach? (Analog der Schulraumplanung der Primarschulpflege.) Wenn ja, ist diese öffentlich einsehbar? Wenn Nein, warum nicht?*
9. *Wie ist der Stand der Gespräche mit den Nachbargemeinden bezüglich einer Beteiligung an den Kosten der Sportanlage Erachfeld? Was sind Alternative Finanzierungsmöglichkeiten, falls diese Gespräche nicht erfolgreich wären?*
10. *Wie stark ist man von der angekündigten Beteiligung der Volleyball-Akademie bei der Finanzierung abhängig?*
11. *Welche städtebauliche Bedeutung misst der Stadtrat dem Areal Gringglen bei? Hat er sich zu dieser Frage beraten lassen? Wenn Ja, mit welchem Ergebnis?*
12. *Wurden Entwicklungen erwogen, welche eine (schrittweise) Überdeckung der Autobahn beinhalten?*

Mit Beschluss Nr. 153 vom 26. April 2023 hat der Stadtrat die Interpellation der Abteilung Bevölkerung und Sicherheit in Absprache mit der Abteilung Planung und Bau zugewiesen. Die Antworten zu den Fragen liegen heute vor.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Interpellation von Parlamentarier Andreas Scheuss betreffend Finanzierung Erachfeld, wird wie folgt beantwortet:

Antwort zu Frage 1

Hat der Stadtrat nach Annahme der Bodeninitiative einen Entscheidungsprozess entworfen, der es ihm gestattet, dem Grundsatz, kein Grundeigentum zu veräussern, möglichst genau zu folgen?

In der seit 2016 geltenden Immobilienstrategie der Stadt Bülach ist als Leitlinie festgehalten: «Land ist mehr wert als Geld. Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch langfristig keinerlei strategischen Charakter aufweisen (an kommende Generationen denken), können veräussert werden.»

Im Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht, wird der Entscheidungsprozess wie folgt umschrieben:

«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. Die Stadt erwirbt strategische Landreserven.»

Eine Anpassung des Prozesses war somit, basierend auf der Bodeninitiative, nicht notwendig.

Antwort zu Frage 2

Welche Finanzierungsmöglichkeiten für das Vorhaben im Erachfeld wurden ernsthaft erwogen? Mit welchem Ergebnis?

Durch den Stadtrat wurden noch keine konkreten Finanzierungsmöglichkeiten geprüft bzw. besprochen.



Antwort zu Frage 3

Welche Nutzungsmöglichkeiten für das Gringlen-Areal wurden erwogen? Wurden Projektanalysen zu den verschiedenen Varianten Baurecht, Verkauf, teilweise Verkauf/teilweise Abgabe im Baurecht, eigene Entwicklung und Bewirtschaftung, erstellt?

Die Nutzungsmöglichkeiten und Ansprüche werden geprüft. Siehe Antwort zu Frage 11. Verschiedene Varianten werden geprüft wenn der Bedarf geklärt und entsprechende Projekteideen vorhanden sind.

Antwort zu Frage 4

Gibt es bereits eine Gegenüberstellung der verschiedenen Kombinationen von Finanzierung des Projekts Erachfeld und Nutzung des Grundstücks in der Gringlen?

Nein.

Antwort zu Frage 5

Falls dies noch nicht passiert ist, bis wann wird eine solche erstellt bzw. wie wird sichergestellt, dass die Alternativen genügend geprüft wurden?

Das kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Ergänzend siehe Antwort zur Frage drei.

Antwort zu Frage 6

Wie hoch wird der Investitionsbedarf für das Erachfeld-Projekt nach heutiger Schätzung etwa sein? (Bitte mit Angabe des Unsicherheitsfaktors, z.B. +/- 30%.)

In der Investitionsplanung sind brutto 18.3 Mio. Franken eingestellt. Aktuell liegt noch keine Schätzung der effektiven Kosten vor. Auf der Basis der Machbarkeitsstudie müsste ein detailliertes Raumprogramm erstellt werden, um eine realistische Kostenschätzung vornehmen zu können. Die Planung ist jedoch noch nicht so weit fortgeschritten.



Antwort zu Frage 7

Wie hoch schätzt der Stadtrat einen etwaigen Erlös des Landes bei den heutigen Fussballplätzen im Gebiet Gringlen ein? (Bitte mit Angabe des Unsicherheitsfaktors, z.B. +/- 30%.)

Der Stadtrat hat im Jahr 2021 bei Fahrländer und Partner eine Baulandbewertung vornehmen lassen. Mittels einer verkürzten Standort- und Markkanalysen wurden unterschiedliche Szenarien bewertet. Je nach Bebauungsszenario unterscheiden sich die Landwerte.

Die Bandbreite wurde im Rahmen von CHF 2 000 und 3 000 ermittelt. Wobei die Bewertung von einer Wohnnutzung ausging. Bekanntlich ist gemäss Zonenplan entlang der Autobahn ein Bereich als Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden. Das Gebiet liegt innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens. Eine Erhöhung der Zone für den Wohnbereich ist ausgeschlossen.

Antwort zu Frage 8

Gibt es eine allgemeine Strategie zur Sportinfrastruktur in Bülach? (Analog der Schulraumplanung der Primarschulpflege.) Wenn ja, ist diese öffentlich einsehbar? Wenn Nein, warum nicht?

Im Jahr 2017 wurde mit externer Unterstützung und zusammen mit allen Kreisgemeinden ein Sportanlagekonzept erstellt. Darin sind sämtliche Sportanlagen aller Gemeinden inkl. Bülach verzeichnet und die Bedürfnisse der verschiedenen Gemeinden, Schulen, Vereinen abgebildet. Neben der Analyse über bestehende Sportinfrastruktur wird im Konzept auch der Handlungsbedarf in den einzelnen Anlagen ausgewiesen. Eine Strategie analog der Schulraumplanung wurde daher nicht erstellt. Das Dokument steht der Fachkommission zur Verfügung.

Antwort zu Frage 9

Wie ist der Stand der Gespräche mit den Nachbargemeinden bezüglich einer Beteiligung an den Kosten der Sportanlage Erachfeld? Was sind Alternative Finanzierungsmöglichkeiten, falls diese Gespräche nicht erfolgreich wären?

In den Jahren 2019 und 2020 fanden diverse Gespräche mit den Kreisgemeinden betreffend die finanzielle Beteiligung am Projekt Sport und Erholung Erachfeld statt. Anlässlich der verschiedenen Projektsitzungen wurde zudem der Bedürfnisnachweis für Sport und Erholung aktualisiert. Die Kreisgemeinden lehnen eine finanzielle Beteiligung am Bau eines regionalen Sportparks und an dessen Betriebskosten ab. Sie anerkennen, dass alle Kreisgemeinden vom regionalen Sportpark profitieren werden. Eine allfällige finanzielle Beteiligung sehen die



Kreisgemeinden jedoch nur über eine mögliche Erhöhung des Solidaritätsbeitrags, den die Gemeinden seit 2016 für die Mitbenützung der Bülacher Sportinfrastruktur entrichten. Dazu erfolgte am 21. August 2021 eine entsprechende Medienmitteilung. Die Kreisgemeinden leisten aktuell einen Solidaritätsbeitrag von 25 Franken pro Einwohner für die Sportinfrastruktur in Bülach. Die Vereinbarung ist noch bis ins Jahr 2026 gültig. Es ist angedacht, dass diesbezüglich im Jahr 2024 mit den Kreisgemeinden wieder das Gespräch gesucht wird.

Antwort zu Frage 10

Wie stark ist man von der angekündigten Beteiligung der Volleyball-Akademie bei der Finanzierung abhängig?

Die Stadt Bülach ist finanziell nicht von der Volleyball-Akademie abhängig. Es besteht lediglich eine Absichtserklärung, in der Planung zusammenzuarbeiten.

Antwort zu Frage 11

Welche städtebauliche Bedeutung misst der Stadtrat dem Areal Gringglen bei? Hat er sich zu dieser Frage beraten lassen? Wenn Ja, mit welchem Ergebnis?

Das Areal Gringglen ist eine der letzten stadteigenen Landreserven im Baugebiet. Der Bereich Stadtplanung setzt sich zurzeit zusammen mit den Verwaltungsabteilungen mit den Bedarfsklärungen auseinander.

Antwort zu Frage 12

Wurden Entwicklungen erwogen, welche eine (schrittweise) Überdeckung der Autobahn beinhalten?

Nein, diese Variante wurde nie in Betracht gezogen und wird auch nicht verfolgt.

2. Mitteilung an:

- a) Thomas Obermayer, Präsident des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- b) Mitglieder des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- c) Sandra Lobsiger, Parlamentssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 215

Sitzung vom 7. Juni 2023

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber