Protokoll	Auszug
Behörde	Stadtrat
Beschluss-Nr.	67
Sitzung vom	8. März 2017

Stadt Bülach

16.04.23/28.03
Interpellation Werner Oetiker betreffend Wydhof
Antwort des Stadtrats

Interpellation von	Gemeinderat Werner Oetiker
Datum der Interpellation	30. November 2016
Titel der Interpellation	Wydhof
Datum der Begründung im Gemeinderat	12. Dezember 2016
Frist zur Beantwortung	12. März 2017
	(Art. 44 Abs. 4 Geschäftsordnung des Gemeinderats)
Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist	08. März 2017

Wortlaut der Interpellation
„Im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten am Wydhof hat der Stadtrat verschiedene Unstimmigkeiten festgestellt. Wir fragen den Stadtrat an:

1. Um was für Unstimmigkeiten handelt es sich?
2. Was hat der Stadtrat zur Aufklärung unternommen?
3. Was für Lehren und Entscheide hat der Stadtrat daraus gezogen?“

Der Bericht des Geschäftsfeldes Liegenschaften liegt heute vor.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Interpellation von Gemeinderat Werner Oetiker betreffend Wydhof wird wie folgt beantwortet:

   1. Um was für Unstimmigkeiten handelt es sich?

      Ausgangslage
      Der Stadtrat genehmigte am 18. September 2013– gestützt auf den Grundsatzentscheid vom 10. Juli 2013 und den Antrag des Geschäftsfeldes Land- und Forstwirtschaft - den am 8. August 2013 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag für die Liegenschaft Wydhof. Die Liegenschaft wurde danach gemäss Stadtratsbeschluss durch die Abteilung Natur und Umwelt bewirtschaftet. Im November 2015 wurde die Liegenschaft in einer ersten Etappe saniert. Die Arbeiten

wurden ohne eine vorgängige Kreditfreigabe durch den Stadtrat unter der Leitung des Geschäftsfeldes Land- und Forstwirtschaft ausgeführt. Zudem führte der geschäftsfeldverantwortliche Stadtrat einen Auftrag als Architekt aus (Höhe: Fr. 6'000.00). Der nachträglich eingereichte Kreditantrag irritierte den Stadtrat und führte dazu, dass eine unabhängige Untersuchung eingeleitet wurde.

<u>Heutige Erkenntnisse aus dem Kauf des Wydhofs</u>

Wirtschaftlichkeit

In der Betrachtung und seinem Beschluss vom 10. Juli 2013 beurteilte der Stadtrat den Kauf des Wydhofs als eine langfristige, nachhaltige und sichere Geldanlage. Aus heutiger Perspektive ist eine Wirtschaftlichkeit ausgeschlossen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen lässt sich mit dieser Liegenschaft keine Rendite erwirtschaften.

Künftiger Erwerb von Landwirtschaftsland

Weiter wurde im selben Stadtratsbeschluss betont, dass die Stadt Bülach mit dem Erwerb eines gesamten Landwirtschaftsbetriebs künftig die Möglichkeit hat, jederzeit verfügbares Landwirtschaftsland innerhalb und ausserhalb der eigenen Gemeinde zu erwerben. Jedoch bedurfte es einer Ausnahmebewilligung durch den Kanton Zürich (Amt für Landschaft und Natur). Da die Stadt nicht selbst wirtschaftet, ist es juristisch fraglich, ob die Stadt nun problemlos weiteres Landwirtschaftsland erwerben könnte. Weitere Überlegungen, die zum Kauf führten, waren:

- das Gewerbe seit langem als Ganzes verpachtet ist
- keine Vorkaufsrechte von Verwandten, Pächter, usw. bestehen
- langfristige, nachhaltige und sichere Geldanlage
- Aufwertung von Kulturlandflächen (Kulturlandinitiative usw.)
- Realersatz im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen (z.B. Rückhaltebecken, Stras sen, Radwege, usw.)
- geplante Jagdschiessanlage des Kantons Zürichs
- Kiesvorkommen

Folgen des Baurechts

Über einen Grundstücksteil von Kat.-Nr. 7486 mit den Gebäuden Nr. 1172 (Scheune mit Stall) und Nr. 2092 (Remise) wurde zugunsten des Pächterehepaars ein selbständiges und dauerndes Baurecht über 30 Jahre errichtet (Baurechtsparzelle SR Nr. 8762). Damit die Baurechtsparzelle

„gebäudefrei" wurde und damit die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baurechts gegeben waren, kauften die Pächter die oben erwähnten Gebäude der Stadt Bülach zum Preis von Fr. 151'000.00 ab. Dies reduzierte den Pachtzins, jedoch mit nachteiliger Auswirkung auf die Rendite. Mit diesem Baurechts-Konstrukt wurden das Unterhalts- und Investitionsrisiko während der Baurechtsdauer für die Scheune mit Stall an die Pächter überbunden. Aufgrund vertraglicher Regelung haben sie jedoch die Gewissheit, beim Heimfall in 30 Jahren mindestens den Kaufpreis der Gebäude im Betrag von Fr. 151'000.00 wieder zurückzuerhalten.

Das Wohngebäude blieb jedoch im Eigentum der Stadt Bülach und wird der Pächterfamilie vermietet. Entsprechend ist für diese Immobilie im Finanzvermögen der Stadt Bülach der Unterhalt durch die Stadt Bülach vorzunehmen.

Investitionen Baurechtsnehmer
Für Investitionen durch die Baurechtsnehmer haben diese bei der Baurechtsgeberin (Stadt Bülach) vorab das Einverständnis einzuholen. Im Rahmen des Heimfalls muss die Baurechtsgeberin die Baurechtsnehmer für einen dannzumal noch bestehenden Mehrwert zusätzlich entschädigen.

Die Pächter und Baurechtsnehmer sanierten in Absprache mit der Baurechtsgeberin die landwirtschaftlichen Gebäude im Jahr 2014 auf eigene Kosten und passten sie den neuen Tierschutzvorschriften an. Bei den Umbauarbeiten wurden viele Arbeiten in Eigenleistung erbracht. Die definitiven Baukosten sind gemäss Baurechtsvertrag zu protokollieren. Im Oktober 2016 konnten die Arbeiten vom Bereich Immobilien überprüft werden. Die Rapporte als auch der Prüfbericht des ALN (Amt für Landschaft und Natur) liegen vor.

Offene Forderung / Darlehen
Eine bei Liegenschaftenkäufen allgemein übliche Absicherung der vollständigen Kaufpreiszahlung mittels eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank fand nicht statt. Die Kaufpreissumme von Fr. 151'000.00 wurde den Pächtern/Käufern in Rechnung gestellt. Die Begleichung dieses Betrags in vollem Umfang war den Pächtern unmöglich. Anlässlich einer Besprechung am 24. August 2015 zwischen dem Pächterehepaar, dem damaligen Leiter Natur und Umwelt und dem Leiter Finanzen wurde als möglicher Lösungsansatz erwogen, dass die Käufer entsprechend ihrer verfügbaren Mittel eine Abschlagszahlung von

Fr. 61'000.00 auf den Kaufpreis leisten und die Stadt für den Rest von Fr. 90'000.00 ein Darlehen gewähren könnte. Das Darlehen von Fr. 90'000.00 oder eine Restschuld wäre spätestens bei Ablauf des Baurechtsvertrags zurückzuzahlen, resp. würde mit der Heimfallentschädigung der Stadt (mindestens 151'000.00 Franken) verrechnet. Voraussetzung sei jedoch, dass der Stadtrat einer solchen Darlehensgewährung zustimme. Die Teilzahlung von Fr. 61'000.00 haben die Pächter am 2. September 2015 geleistet.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25. November 2015 das beantragte Darlehensgeschäft zurückgestellt, um weitere Informationen für eine vollständige Entscheidungsgrundlage einzuholen. Am 5. Oktober 2016 lehnte der Stadtrat die Gewährung eines Darlehens ab. Die Pächter haben daraufhin den noch geschuldeten Restbetrag per 30. November 2016 beglichen.

Werterhaltung Wohnhaus
Im Stadtratsbeschluss vom 10. Juli 2013 wurde von einem Sanierungsbedarf von Fr. 200'000.00 für das Wohnhaus ausgegangen. Diese Einschätzung erscheint innerhalb der ersten 5 Jahre Eigentümerschaft als zu knapp bemessen. Denn im Herbst 2015 sind Fr. 110'000.00 für eine erste Sanierung ausgegeben worden. Bekannt ist, dass die Heizanlage jederzeit aussteigen kann. Ein Ersatz ist derzeit nicht budgetiert, aber eine Expertise für eine neue Lösung wurde im Oktober 2016 vom Bereich Immobilien in Auftrag gegeben. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass die Niederspannungsinstallationen saniert werden müssen. Früher oder später ist zudem mit einer Auflage des AWEL zu rechnen, welche vom Grundeigentümer die Sanierung der alten Jauchegrube verlangt. Eine externe Zustandsanalyse des Wohnhauses und eine Mehrjahresplanung betreffend Unterhaltskosten wurden ebenfalls im Herbst 2016 veranlasst. Die beiden Berichte betreffend Heizung und baulicher Zustand werden aufeinander abgestimmt und sollen bis Ende März 2017 dem Bereich Immobilien vorliegen.

Folgen aus Kiesabbauvertrag
Im Rahmen der externen Sachverhaltsermittlung wurde die interpretationsbedürftige vertragliche Situation rund um den Kiesabbau in der Liegenschaft Wydhof untersucht. Folgende Schlüsse werden daraus gezogen:

Der Wydhof verfügt über Kiesvorkommen, welches von der Eberhard Bau AG im vertraglichen Umfang abgebaut wurde. Aktuell ist die sich bis ins Jahr 2020 erstreckende Wiederauffüllung der Kiesgrube bis zur ursprünglichen Kote und die Rekultivierung des Landes. Der Beginn der Wiederauffüllung hatte sich gegenüber dem ursprünglich festgesetzten, von der Baudirektion

Kanton Zürich gutgeheissenen Terminplan um etliche Jahre verzögert; der Kanton hatte hierauf einen neuen Termin bis Fertigstellung 2020 festgelegt. Aufgrund dessen regelten der Grundeigentümer Wydhof und die Eberhard Bau AG die Entschädigungszahlungen neu mit jährlich Fr. 7'500.00 bis Fertigstellung 2020. Mit dem Kauf der Liegenschaft Wydhof ist die Stadt Bülach ausdrücklich nicht in Rechte und Pflichten aus dem Kiesabbau- und Rekultivierungsvertrag zwischen dem Verkäufer und der Eberhard Bau AG eingetreten resp. die genannten Entschädigungszahlungen wurden dem Verkäufer überlassen.

Der Kiesabbauvertrag (inkl. Rekultivierung) zwischen Liegenschaftenverkäufer und Eberhard Bau AG sieht neben der Wiederauffüllung bis zur ursprünglichen Kote[1] auch eine Mehrauffüllung vor. Nachträglich zum Landkauf erhielt die Stadt Kenntnis über den möglichen Umfang einer solchen Mehrauffüllung mit einem Gegenwert von bis zu etwa Fr. 150'000.00. Im Jahr 2015 wurde hierauf eine neue Kiesabbauvereinbarung zwischen dem Verkäufer Heinrich Meier, der Eberhard Bau AG und der Stadt Bülach abgeschlossen, und die Stadt Bülach ist darin anstelle des Verkäufers in Rechte und Pflichten aus dem Kiesabbauvertrag eingetreten. Zahlungen hat die Stadt bisher nicht erhalten, da diese vereinbarungsgemäss vorab an den früheren Landeigner geleistet wurden.

Die Eberhard Bau AG überwies dem Verkäufer laut neuer Kiesabbauvereinbarung für künftige Mehrauffüllungen Fr. 75'000.00. Dies entspricht der Hälfte der theoretisch möglichen Mehrauffüllung im Gegenwert von max. Fr. 150'000.00, obschon die Stadt Bülach Landeigentümerin ist (Ertragseinbusse). Aus der Vereinbarung betreffend Mehrauffüllung geht nicht hervor, dass die Eberhard Bau AG zur Mehrauffüllung verpflichtet wäre; sie hat hierzu bloss das Recht. Laut Vereinbarung hätten der Verkäufer bzw. dessen Rechtsnachfolger diesbezüglich einen zu viel bezahlten Betrag an die Eberhard Bau AG zurück zu erstatten.

Juristisch ist nicht geklärt, ob der neue Kiesabbauvertrag rechtsgenügend ist. Materiell lassen die verschiedenen Vertragsinhalte und der damit verknüpfte tatsächliche Vertragswille unterschiedliche Auslegungen zu. Ein formeller Mangel liegt in der Zeichnungsart durch den Stadtrat. Eine Vereinbarung in diesem finanziellen Umfang bedarf der Kollektivunterschrift und eines Stadtratsbeschlusses. Beides liegt nicht vor. Den Vertragspartnern kann dieser formelle Mangel nicht entgegengehalten werden. Der Verkäufer ist inzwischen verstorben, seine Erben

[1] Eine Kote ist in der Geographie eine Höhenangabe auf einer topographischen Karte.

wären heute Ansprechpartner. Die Eberhard Bau AG kann sich auf ihre Gutgläubigkeit bei Vertragsabschluss berufen, auch hinsichtlich der rechtsgenügenden Zeichnungsbefugnisse der Partner. Zudem ist die Rechtsverbindlichkeit der Vereinbarung nicht an den Vorbehalt eines positiven Stadtratsbeschlusses gebunden. Eine Aufarbeitung dieser juristischen Fragen wird deshalb vom Stadtrat nicht mehr als zielführend erachtet.

Ausblick
Auf Zukunft hin kann nicht abgeschätzt werden, ob der Wydhof langfristig (> 50 Jahre) als strategische Position hilfreich sein wird. Der Landwirtschaftsbetrieb untersteht dem bäuerlichen Bodenrecht. Rund zwei Drittel der zugehörigen Landwirtschaftsfläche sind höherwertige Fruchtfolgeflächen (Nutzungsklassen 1–5). Die Restflächen verfügen nach Angaben des Kantons (vgl. allg. Hinweiskarte zu anthropogenen Böden im GIS Kanton Zürich) voraussichtlich nicht über das Potenzial für Fruchtfolgeflächen-Kompensationen (z. B. aus dem Erachfeld). Im Einzelfall müsste die Eignung noch geprüft werden.

2. Was hat der Stadtrat zur Aufklärung unternommen?

Am 21. Dezember 2015 wurde eine externe Sachverhaltsermittlung ausgelöst.

Im Beschluss vom 4. Mai 2016 äusserte der Stadtrat seine Haltung zur externen Sachverhaltsermittlung rund um den Kauf und die Sanierung der landwirtschaftlichen Liegenschaft Wydhof. Unter Ziffer 8 wurde der Geschäftsfeldverantwortliche Liegenschaften beauftragt, zu klären, welche weiteren Pendenzen rund um diese Immobilie noch bestehen.

Mit Beschluss Nr. 159 vom 18. Mai 2016 wurden der Schlussbericht der Sachverhaltsermittlerin, Frau lic. iur. Claudia Steiger, Rechtsanwältin (Zürich), zur Kenntnis genommen. Der Bereich Immobilien hat als neu für die Bewirtschaftung zuständige Fachstelle das Geschäft "Erwerb Wydhof" analysiert. Der Bericht „Liegenschaft Wydhof - Einschätzungen über die Folgen des Erwerbs für die Stadt Bülach" vom 8. Juli 2016 bildete die Basis zum Beschluss vom 5. Oktober 2016.

3. Was für Lehren und Entscheide hat der Stadtrat daraus gezogen?

   - Stadtrat Willi Meier und dem damals zuständigen Abteilungsleiter wurde eine schriftliche Rüge erteilt
   - Zusammenführen der Abteilungen Infrastruktur sowie Natur und Umwelt zur neuen Abteilung Umwelt und Infrastruktur (im Rahmen der Organisationsentwicklung). Bereich Umwelt ist Teil der neuen Abteilung
   - Zentralisieren aller Immobiliengeschäfte im Bereich Immobilien (= Kompetenzzentrum, bisher Liegenschaftenverwaltung)
   - Dadurch Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit aller Immobiliengeschäfte an einer zentralen Stelle
   - Zuständigkeit eines Stadtrats und eines Abteilungsleiters für alle Immobilien
   - Prozesse werden anhand der laufenden Immobiliengeschäfte durch Stadtrat und Geschäftsleitung diskutiert und allenfalls angepasst (Thema laufend aktuell)
   - Einführen eines Prozesstools für Immobilien
   - Neue Immobilienstrategie erarbeiten

2. Mitteilung an:
   a) Nadja Naegeli, Präsidentin des Gemeinderats, via Ratssekretariat
   b) Mitglieder des Gemeinderats, via Ratssekretariat
   c) Jeanette Wanner, Ratssekretärin
   d) Mitglieder des Stadtrats
   e) Mitglieder der Geschäftsleitung
   f) Medien
   g) Abonnenten für GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Mark Eberli	Pascal Sidler
Stadtpräsident	Stadtschreiber-Stv.