

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 178

Sitzung vom 5. Mai 2021

**16.04.24 / 28.03**

**Anfrage Thomas Obermayer betreffend Grundstücks- und Immobilienkäufe**

**Antwort des Stadtrats**

Anfrage von	Parlamentarier Thomas Obermayer
Datum der Anfrage	15. März 2021
Titel der Anfrage	Grundstücks- und Immobilienkäufe
Datum der Verlesung im Gemeinderat	15. März 2021
Frist zur Beantwortung	15. Mai 2021 (Art. 49 Abs. 3 Geschäftsordnung des Gemeinderats)
Vorletzte Sitzung vor Fristablauf	21. April 2021
Letzte Sitzung vor Fristablauf	05. Mai 2021

Wortlaut der Anfrage

*„Hat der Stadtrat in den letzten 5 Jahren auf Verhandlungen in Bezug auf mögliche Grundstücks- oder Immobilienkäufe durch die Stadt verzichtet, da er einen erfolgreichen Abschluss aufgrund seiner Finanzkompetenzen, welche einen längeren politischen Prozess nach sich ziehen würden, als unrealistisch einstufte?“*

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Anfrage von Parlamentarier Thomas Obermayer betreffend Grundstücks- und Immobilienkäufe wird wie folgt beantwortet:

**Einleitende Bemerkung**

Die Stadt Bülach verfügt über Immobilien im Finanz- und Verwaltungsvermögen mit einem Wiederbeschaffungswert von Fr. 219 Mio., verteilt auf 74 Objekte. Seit 2005 hat die Stadt Bülach – bezogen auf initiativrelevante Käufe/Verkäufe – in sechs Fällen Grundstücke verkauft und in sechs Fällen Grundstücke gekauft. Die Verkäufe umfassten gut 2 000 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland gegenüber knapp 55 000 m<sup>2</sup> Ankauf. Innerhalb der Bauzone halten sich Zukauf und Verkauf in etwa die Waage (15 000 m<sup>2</sup> Zukauf vs. 11 000 m<sup>2</sup> Verkauf). Die Einnahmen aus den Verkäufen von rund Fr. 8.7 Mio. stehen rund Fr. 11.7 Mio. Ausgaben gegenüber.

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 178

Sitzung vom 5. Mai 2021



### **Grundlagen aus der Immobilienstrategie der Stadt Bülach**

Die geltende Immobilienstrategie hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 104 vom 22. März 2017 verabschiedet. Als im Zusammenhang mit der vorliegenden Anfrage relevante Leitlinien definiert die Immobilienstrategie:

- Für langfristig gesicherte Nutzungen werden stadteneigene Gebäude gegenüber Anmietungen bevorzugt. Grundsätzlich werden stets alle Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.
- Land ist mehr wert als Geld. Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch langfristig keinerlei strategischen Charakter aufweisen (an kommende Generationen denken), können veräussert werden.
- Gekauft werden nur Immobilien, soweit sie für die Erfüllung des öffentlichen Auftrags erforderlich sind, für vom Stimmbürger übertragene Aufgaben beschafft werden oder sich als strategischer Mehrwert erweisen. Die langfristige Sicherung des Bedarfs ist abzudecken.

Als strategische Ziele sind in der Immobilienstrategie die Teilziele 13 und 16 bezüglich eines nachhaltigen Portfolios im Zusammenhang massgebend:

- Teilziel 13: Portfoliostruktur ist optimiert  
Die Stadt Bülach verfügt über markt- und konkurrenzfähige Immobilien. Der Anteil externer Anmietungen ist so gering wie möglich. Mit möglichst flexibel nutzbaren Bauten wird eine optimale Umsetzung unserer Leistungen heute und morgen angestrebt.
- Teilziel 16: An künftige Generationen ist gedacht  
Nur nicht betriebsnotwendige Immobilien, die auch für die kommenden Generationen und aus Sicht der Stadtentwicklung keinen strategischen Charakter ausweisen, 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.

### **Erfahrungen in den letzten 5 Jahren bezüglich Verhandlungen**

Es ist in der Tat so, dass in der fraglichen Zeit verschiedene konkrete Grundstücks- und Immobilienkäufe nicht getätigt werden konnten. Gründe dafür waren einerseits die Regelungen bezüglich Finanzkompetenzen und andererseits die mit einem Kauf verbundenen politischen Prozesse, die von der Verkäuferschaft als zu risikobehaftet und zu trüg beurteilt wurden. In einem Fall, der aus städtischer Sicht von strategischer Bedeutung gewesen wäre, wurde dies trotz Einigkeit bezüglich des Preises von der Verkäuferschaft explizit so mitgeteilt.

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 178

Sitzung vom 5. Mai 2021



Grundsätzlich kritische Punkte in öffentlichen Verhandlungen

- **Abwicklungsdauer**  
Manchmal dauert potenziellen Vertragspartnern der ordentliche Instanzenweg mit Bewilligung durch Parlament und eventuell Stimmberechtigten zulange (über ein halbes Jahr). Könnte das Geschäft rascher vollzogen werden, so käme es zustande.
- **Verlässlichkeit**  
Weil das Parlament und allenfalls das Volk jedes Landgeschäft abschliessend bewilligen müssen, birgt dies für den potenziellen Vertragspartner ein gewisses Risiko.
- **Diskretion:**  
Vertragspartner schätzen es manchmal nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Parlaments- und Volksbotschaften Vertragsdetails publik gemacht werden. Fehlende Diskretion kann dazu führen, dass die Stadt gar nicht erst als Kaufinteressentin berücksichtigt wird.

### **Volksinitiative „Boden für kommende Generationen“**

Im Rahmen der Vernehmlassung der Volksinitiative «Boden für kommende Generationen» hat der Stadtrat empfohlen, die Flexibilität zur Stärkung der Möglichkeiten für strategische Landkäufe zu prüfen. Dies wäre mit einem Rahmenkredit für strategische Landkäufe denkbar. Beispielsweise hat die Wirtschaftsförderung Grenchen (SO) ein solches Modell erfolgreich angewandt. Ebenso die Gemeinde Köniz (BE); sie wendet dieses Vorgehen schon seit den frühen 1970er Jahren an. Die Gemeinde Köniz verfügt über einen Rahmenkredit, welcher der Exekutive erlaubt, wenn mit dem normalen Vorgehen nach dem vorgeschriebenen Kompetenzweg Situationen auftreten, die einen strategischen Landerwerb verunmöglichen, über den Kredit strategische Landkäufe zu tätigen.

Die allgemeine Möglichkeit, einen Rahmenkredit zu bewilligen, ergibt sich aus dem zürcherischen Gemeindegesetz direkt und braucht nicht zusätzlich in der Gemeindeordnung verankert zu werden.

2. Mitteilung an:

- a) Thomas Obermayer, via Parlamentssekretariat
- b) Mitglieder des Parlaments, via Parlamentssekretariat
- c) Nathalie Zollinger, Parlamentssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien
- g) Abonnenten für GR-Drucksachen

**Protokoll** Auszug

**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 178

Sitzung vom 5. Mai 2021



**Stadtrat Bülach**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Eberli', written in a cursive style.

Mark Eberli  
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Mühlethaler', written in a cursive style.

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber