



**Planung und Bau**  
**Gesamtplanung Areal Grampen**  
**Landverkauf Grundstücke Nrn. 8425 und Teile von**  
**Nr. 8417) von max. 1'500 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup>**  
**(Gesamtbetrag Fr. 1'425'000.00)**

**Antrag und Weisung**  
**an den Gemeinderat**

25. November 2020



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) wird Land im Umfang von max. 1'500 m<sup>2</sup> verkauft. Der Preis beträgt Fr 950.00/m<sup>2</sup>. Der Gesamtpreis beträgt demnach Fr. 1'425'000.00.
2. Die Fläche setzt sich aus den Parzellen Nrn. 8425 (586 m<sup>2</sup>) und Nr. 8417 (914 m<sup>2</sup>) zusammen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, nach Vorliegen des Ausführungsprojekts die benötigte Landfläche der SARB zu veräussern. Die maximale Fläche beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
4. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung der Stadt Bülach
  - c) Finanzen



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Der Stadtrat hat sich zusammen mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt (Grampen 2-18, Bau von altersgerechten Wohnungen) befasst. Die gemeinsame Planung soll das gesamte Areal berücksichtigen, welches aus den Grundstücken der Stadt (Parkplatz Grampen und EFH Erachfeldstrasse 10) sowie den Grundstücken der Stiftung Alterszentrum Region Bülach besteht. In einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass der Raumbedarf gemäss den Vorgaben der SARB umgesetzt werden kann. Für die Machbarkeitsstudie hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, allenfalls einen Teil der Parzelle (Parkplatz) abzugeben, falls die SARB aufzeigen kann, dass dies zwingend nötig ist und dadurch gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt (Rest-)Parzelle nicht unzumutbar eingeschränkt ist. Der genaue Landanteil kann erst nach Vorliegen eines konkreten Bauprojekts ermittelt werden.

Der bereits im Projekt Grampen 2-14 festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen Nr. 8417 und 8425 soll auch für ein Nachfolgeprojekt gelten. Der Stadtrat ist bereit, nach Absprache mit der Stiftung, den Landpreis auf Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zu fixieren. Mit dem Grundstück Nr. 8425 wird auch eine Liegenschaft verkauft welche zum heutigen Zeitpunkt vermietet ist. Das Grundstück sowie die Liegenschaften (Wohnhaus Gebäude Nr. 343, GVZ-Versicherungssumme Fr. 553'545.00, Schopf Gebäude Nr. 33, GVZ Versicherungssumme Fr. 20'500.00) sind in der Buchhaltung mit Fr. 0 im Verwaltungsvermögen bilanziert. Grundstücke, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt und gegebenenfalls veräussert werden, sind in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Übertragung und Neubewertung erfolgt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Landverkaufs durch den Stadtrat.

In der erstellten Machbarkeitsstudie geht hervor, dass ein Landanteil der Stadt von ca. 1'350 m<sup>2</sup> benötigt wird. In einem nächsten Planungsschritt soll nun ein Konkurrenzverfahren / Wettbewerb durchgeführt werden. Damit vielfältige und gute Lösungsansätze entworfen werden können, sollte der Planungssperimeter mit dem notwendigen Spielraum formuliert sein. Der Stadtrat schlägt deshalb vor, eine maximale Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> in Aussicht zu stellen. Die SARB ist darauf angewiesen, in den Wettbewerbsunterlagen die möglichen Flächenangaben auszuweisen und zudem Gewissheit zu haben, dass dieses Land tatsächlich auch veräussert wird.

Für das geplante Erweiterungsprojekt (1. Etappe) wird der SARB Land im Umfang von max. 1'500 m<sup>2</sup> verkauft. Der Preis beträgt Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zum Gesamtpreis von Fr. 1'425'000.00.

Der Stadtrat wird nach Vorliegen des definitiven Projekts die genaue Landfläche zusammen mit der SARB definieren.



## 1. Ausgangslage

Die Stadt Bülach hat gemäss dem kantonalen Pflegegesetz einen Versorgungsauftrag und muss für die Einwohnerinnen und Einwohner mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bülach genügend Pflegebetten bereitstellen. Hierfür arbeitet die Stadt unter anderem mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) zusammen. Diese betreibt neben ihrem eigenen Haus (Im Grampen) seit 1. Juli 2015, über Leistungsvereinbarungen mit der Stadt, auch das städtische Alters- und Pflegeheim Rössligasse sowie die städtischen Pflegewohngruppen Gringglen, Soligänter und seit 1. Februar 2018 die städtische Pflegewohngruppe Bergli.

Der Gemeinderat genehmigte am 25. Juni 2012 einen Projektierungskredit von Fr. 1'100'000.00 für den Neubau „Grampen 2“ inklusive 24 Pflegeplätze und einer öffentlichen Parkierungsanlage im 2. Untergeschoss. Der Stadtrat erhöhte den Kredit um Fr. 130'000.00 auf Total Fr. 1'230'000.00. Daraufhin wurde ein entsprechendes Projekt erarbeitet. Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen (Nr. 8417 und 8425) betrug Fr. 950.00/m<sup>2</sup>.

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, vermehren. 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 Versorgungsauftrages 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 (für die Stadt Bülach) im November 2017 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Pflegeversorgungsstrategie (PvS) kam die Stadt Bülach zur Erkenntnis, dass für die Einwohnerinnen und Einwohner in Bülach bis 2021 genügend Pflegeplätze vorhanden sind. Folglich konnte der gesetzliche Versorgungsauftrag mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden. Mit Geschäfts- Nr. 74 vom 21. März 2018 beschloss der Stadtrat, das Neubauprojekt zu beenden und den Projektierungskredit abzurechnen. Der Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 30. September 2019 die Abrechnung des Projektierungskredits.

Aktuell werden in Bülach Nord weitere 40 Pflegeplätze und 62 altersgerechte Wohnungen durch „Tertianum“ gebaut. Wie nachfolgend aufgeführt, ist der Bedarf an Pflegeplätzen damit abgedeckt. Bei dieser Vorlage handelt es sich deshalb um die Möglichkeit, durch SARB weitere altersgerechte Wohnungen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Infrastruktur (Grampen 1) zu realisieren. Es geht nicht um Pflegeplätze.



## Alternativprojekt Grampen 2-18

Die SARB beschäftigte sich bereits im 2017 mit einem möglichen Alternativprojekt, um den nach ihren Einschätzungen hohen Bedarf an Wohnungen im Alter (*Wohnenplus*, begleitetes / betreutes Wohnen) abdecken zu können. In der Zwischenzeit konnte die SARB die angrenzende Parzelle Erachfeldstrasse 14 erwerben, was die Werthaltigkeit der bereits erworbenen Parzelle etwas verbesserte, jedoch nur in der gesamten Betrachtungsweise mit den städtischen Grundstücken Nr. 8417 und 8425 für eine optimale Nutzung sinnvoll ist.

## Argumentation der SARB

Seit dem Jahr 2011 liegt die Verantwortung für eine bedarfsgerechte Pflegeversorgung bei den Gemeinden. Die demographische und gesellschaftliche Entwicklung lässt bereits nach wenigen Jahren erkennen, dass die Kosten der ambulanten und vor allem der stationären Pflege zu einer grossen finanziellen Herausforderung der Kommunen wird. Die Gemeinden sind in all ihren Aufgabenbereichen den gesetzlichen Finanzgrundsätzen von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Mit Bezug auf stationäre Pflegeversorgung sind zur Dämpfung der Kostensteigerung nachfolgende Grundsätze wesentlich:

- Kein Überangebot an Pflegebetten
- Keine vermeidbaren Heimeintritte

In allen neueren Studien zur Pflegeversorgung – insbesondere auch im Begleitkommentar der Gesundheitsdirektion Kanton Zürich vom 11. April 2011 zur aktualisierten Obsan-Studie – wird mit Nachdruck darauf verwiesen, dass Heimeintritte durch umfassende Massnahmenpakete reduziert, hinausgeschoben oder gar vermieden werden können und müssen. Dabei geht es nicht nur um hindernisfreies Wohnen im Alter – das bieten heutige Wohnungen ohnehin – sondern darüber hinaus um soziale Einbindung, Hilfe und Betreuung sowie Pflegedienstleistungen.

Diese unterstützenden Bereiche werden heute durch soziale Angebote in den Gemeinden und vor allem durch die Spitex-Dienstleistungen bis zu einem gewissen Grad abgedeckt. Die tägliche Erfahrung der SARB zeigt darüber hinaus aber eindrücklich, dass sie mit ihren dezentralen *Wohnenplus*-Angeboten – an Pflegewohngruppen angegliederte, altersgerechte Wohnungen – Eintritte in eine stationäre Pflegesituation massgeblich hinausschieben oder gar vermeiden kann.

*Wohnenplus*-Angebote der öffentlichen Hand oder gemeinnütziger Institutionen gelten heute unbestritten als kostendämpfendes Zukunftsmodell in der Pflegeversorgung. Sie ermöglichen auch bei einer bescheidenen Einkommenssituation in vielen Fällen ein selbstbestimmtes Wohnen „in den eigenen vier Wänden“.

Im ureigenen Interesse der Gemeinden darf dieses Wohnmodell nicht teuren Privat Anbietern allein überlassen werden, weil deren Kostenstruktur in der Regel nur von vermögenden Personen oder mit staatlichen Ergänzungsleistungen getragen werden kann.



Die SARB und die Stiftergemeinden setzen schon seit über 10 Jahren auf das dezentrale Wohnen $plus$ -Modell und haben dieses kontinuierlich weiter entwickelt. Zusammen mit der Spitex „unter dem gleichen Dach“ ist die SARB in der Lage, durch kurz- und mittelfristig abrufbare Pflegedienstleistungen und individuell nutzbare Angebote zur Bewältigung des Alltags mit ihrem Wohnen $plus$ -Modell eine für die meisten Fälle geeignete, relativ kostengünstige Wohnform im Alter anbieten zu können. Es besteht bei der SARB seit Jahren eine lange Warteliste für ihre Wohnungen. Es lässt sich heute mit Bestimmtheit sagen, dass die SARB zusätzliche Wohnungen im Modell Wohnen $plus$  realisieren können müsste, idealerweise angegliedert an das Mutterhaus Grampen 1, weil damit intensivere, kostensparende Pflege- und Betreuungstiefen in den Wohnungen erreicht werden, als bei „stand alone“ Alterswohnungen von Wohnbaugenossenschaften oder privaten Erstellern.

Die SARB ist überzeugt, mit einer Ausweitung ihres Wohnen $plus$ -Angebotes einen wichtigen qualitativen Beitrag für die Altersversorgung der Bevölkerung sowie eine kostenoptimierte Lösung für die drei Stiftergemeinden und für die gesamte RAZA-Versorgungsregion leisten zu können.

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

## 2. Erwägungen

Der Stadtrat befasste sich im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt (Grampen 2-18). Dazu sind gemeinsame Planungen aufzunehmen. Die Planungen sollen das gesamte Areal umfassen, welches aus den folgenden vier Parzellen besteht:

Grundstück Nr.	Eigentümerin	Zonenordnung
8417 (öffentlicher Parkplatz)	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten
8425 (EFH Erachfeldstrasse 10)	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten
1400 / 1401 (Doppel EFH Erachfeldstrasse 12/14)	Stiftung Alterszentrum Region Bülach	Wohnzone W3.0 (wird umgezont in Zone für öffentliche Bauten)

Der Stadtrat hat mit SRB-Nr. 73 vom 21. März 2018 für die Parkplatz-Parzelle (Nr. 8417) beschlossen, den für das Projekt Grampen 2-14 ursprünglich ausgehandelten Landpreis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup> für fünf Jahre zu fixieren. Dies unter der Bedingung, dass auf dem Land ein Projekt fürs Alter realisiert wird und dieses durch das zu überarbeitende städtische Alterskonzept abgestützt ist. Das aktuelle Vorhaben ist ein Projekt für das Alter.



In den letzten Monaten wurde das Altersleitbild der Gemeinden Bachenbülach, Bülach und Hochfelden erarbeitet und durch die drei Exekutiven verabschiedet. Das Altersleitbild definiert explizit, dass es vielfältige Wohnformen und Lebensräume für ältere Menschen fördern will. Zudem hält die Vision im Altersleitbild fest, dass Seniorinnen und Senioren möglichst lange selbstständig ihr Leben gestalten sollen und wenn möglich in der gewohnten Umgebung leben können. Das vom Altersleitbild abgeleitete quartierbezogene Alterskonzept für die Stadt Bülach wird bis Ende 2021 erstellt. Die Kick-off-Veranstaltung zum Alterskonzept ist auf Dezember 2020 geplant.

Für die Gesamtplanung hielt der Stadtrat in Bezug auf die Parkplatz-Parzelle u.a. folgende Grundsätze fest:

- Die städtische Parzelle (Parkplatz) Nr. 8417 wird grundsätzlich als strategische Reserve behandelt
- Allenfalls kann ein Teil der Parzelle abgegeben werden, aber nur, falls die SARB aufzeigen kann, dass diese zwingend nötig ist und dadurch gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt auf der (Rest-)Parzelle nicht eingeschränkt wird
- Den künftigen Mieterinnen und Mietern ist die Kostenmiete zu verrechnen.

Das beendete Projekt Grampen 2-14 betraf ursprünglich ebenfalls das benachbarte Einfamilienhaus Erachfeldstrasse 10 (Nr. 8425). Der Stadtrat stellt für die anstehenden Planungen diese Parzelle ebenfalls unter den gleichen Bedingungen wie die Parkplatz-Parzelle (Nr. 8417) zur Verfügung.

Der Stadtrat hat mit SRB-Nr. 153 vom 24. April 2019 einer gemeinsamen Planung mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach zugestimmt. Für die gemeinsame Planung wurde eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der SARB und der Stadt Bülach, eingesetzt. Die Leitung der Begleitgruppe wurde dem Ressort Planung und Bau, Stadtrat Hanspeter Lienhart, übertragen.

#### Vorgehen / Machbarkeitsstudie

In einem ersten Schritt wurde ein „Pflichtenheft Machbarkeitsstudie“ Gesamtplanung Areal Grampen erstellt. Darin wurde aufgezeigt, dass die Stadt Bülach zusammen mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) eine Machbarkeitsstudie lanciert mit dem Ziel, ein optimales Baukonzept für die aufgeführten Grundstücke zu finden. Es wurden die betroffenen Grundstücke sowie ein Raumprogramm beschrieben. Ebenfalls wurde im Pflichtenheft verlangt, dass die Machbarkeitsstudie aufzeigt, wie die durch einen allfälligen Bau wegfallenden öffentlichen Parkplätze unterirdisch erstellt werden können.



Parallel zur Erstellung des Pflichtenheftes wurden Vergabekriterien erarbeitet mit dem Ziel, ein Einladungsverfahren durchzuführen. Es wurden zwei qualifizierte Planungsbüros eingeladen, ein Angebot einzureichen. Aufgrund der Auswertung wurde der Zuschlag für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie der Fa. Landis AG, Bauingenieure und Planer, Geroldswil, übertragen.

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden die Rahmenbedingungen definiert und das Raumprogramm verfeinert. Mit Variantenstudien wurden verschiedene Lösungsansätze mit dem Begleitgremium besprochen und die weiter zu bearbeitenden Varianten definiert. In drei Schritten wurden schlussendlich zwei „Bestvarianten“ bestimmt und diese einander gegenübergestellt.

Das Begleitgremium spricht sich für die Weiterverfolgung der Variante eines L-förmigen Baues aus.

Aus Sicht der Planer sind grundsätzlich beide „Bestvarianten“ machbar. Damit vielfältige und gute Lösungsansätze entworfen werden, sollte der Planungsspielraum mit dem notwendigen Spielraum formuliert sein. Der Umgang mit dem Bestand ist vorgängig festzulegen. Zudem ist das Aufzeigen einer zweiten Etappe bereits im Wettbewerb notwendig.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie wird nachfolgender Landflächenbedarf der Stadt für eine erste Etappe ausgewiesen:

- Kat.Nr. 8425 (Erachfeldstrasse 10)	586 m <sup>2</sup>
- Kat.Nr. 8417 (Parkplatz)	743 m <sup>2</sup>
Total	1'329 m <sup>2</sup>

#### Umzonung

Zwei Grundstücke, welche ebenfalls Teil der benötigten Landfläche sind, müssen von der Zone W3.0 in die Zone öffentlicher Bauten umgezont werden. Der separate Prozess der Umzonung der beiden Grundstücke Nr. 1400 und 1401 (im Besitz der Stiftung) ist unabhängig vom vorliegenden Geschäft bereits eingeleitet.

#### Weiteres Vorgehen

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach wird auf der Basis der Machbarkeitsstudie einen Planungswettbewerb durchführen welcher aufzeigt, wie ein mögliches Projekt aussehen kann. Die Stadt wird beim Konkurrenzverfahren / Wettbewerb die Rahmenbedingungen mitentscheiden und im Entscheidungsgremium vertreten sein. Um dem Planungsprozess den notwendigen Spielraum zu geben, soll die zur Verfügung stehende Landfläche nicht unnötig eingeschränkt werden. Deshalb soll der SARB eine maximale Landfläche von 1'500 m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt werden. Die Schritte der Planungs- und Ausführung obliegen der SARB.



### 3. Landpreis

Für das Neubauprojekt „Grampen 2“ (2014) bewilligte der Gemeinde- und der Stadtrat in den Jahren 2012/13 einen Projektierungskredit, mit welchem das Siegerprojekt von Spoerri Thommen Architekten, hervorgegangen aus einem Projektstudienwettbewerb, entwickelt wurde. Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen Nr. 8417 und 8425 soll auch für ein Nachfolgeprojekt gelten. Der Stadtrat ist bereit, nach Absprache mit der Stiftung, den Landpreis auf Fr. 950.00/m<sup>2</sup> zu fixieren. Dies unter den Bedingungen, dass auf dem Land ein Projekt für das Alter realisiert wird und dieses durch das neue städtische Alterskonzept abgestützt ist. Zudem ist den Mieterinnen und Mietern dann eine Kostenmiete zu verrechnen. Zudem kann als Vergleich das Projekt Wohnenplus Bergli herangezogen werden. Damals veräusserte die Stadt Bülach das erschlossene Land für Fr. 850.00/m<sup>2</sup>. Auch damals wurde vereinbart, dass die Stadt berechtigt ist, zu Kostenmietansätzen vom jeweiligen Grundeigentümer zu mieten. Das neue Altersleitbild 2020 hält in seiner Vision fest, dass die Gemeinden attraktiv und lebenswert für Seniorinnen und Senioren sein sollen. Weiter sollen ein alters- und familiengerechtes Umfeld den Erhalt der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit sowie eine aktive, soziale, kulturelle und gesellschaftliche Teilhabe aller Generationen möglich sein. Das neue Alterskonzept wird bis Ende 2021 erarbeitet.

#### Begründung:

Aufgrund obiger Ausführung beträgt die maximale zu veräussernde Landfläche 1'500 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup>. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf Total Fr. 1'425'000.00. Die tatsächlich benötigte Landfläche kann aufgrund der Erkenntnisse aus dem noch durchzuführenden Konkurrenzverfahren / Wettbewerb variieren. Die erwähnte maximale Fläche gilt als Obergrenze. Der Stadtrat wird nach Vorliegen des Projektes den entsprechenden Vertrag ausstellen.

Die beiden Grundstücke befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten im Verwaltungsvermögen der Stadt Bülach. Die Grundstücke sowie die Liegenschaften (Wohnhaus Gebäude-Nr. 343, GVZ-Versicherungssumme Fr. 553'545.00 Schopf Gebäude-Nr. 33, GVZ-Versicherungssumme Fr. 20'500.00) sind in der Buchhaltung mit Fr. 0 im Verwaltungsvermögen bilanziert. Grundstücke, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt und gegebenenfalls veräussert werden, sind in das Finanzvermögen zu übertragen. Die Übertragung und Neubewertung erfolgt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Landverkaufs durch den Stadtrat. Im Jahr der Übertragung ins Finanzvermögen wird ein Buchgewinn erzielt. Im Jahr der Veräusserung wird es zu einer Bewertungskorrektur zwischen Buchwert und Verkaufspreis kommen.

Eine Variante zum Verkauf der beiden Grundstücke ist die Abgabe im Baurecht. In der Praxis kommen vor allem folgende 2 Modelle zur Anwendung:



- Im traditionellen Baurechtsvertrag berechnet sich der Baurechtszins aus einem Basiswert und einem Zinssatz. Als Basiswert wird häufig der Landwert genommen. Der Zinssatz entspricht vielfach dem variablen Zinssatz der jeweiligen Kantonalbank. Bei der Zürcher Kantonalbank liegt dieser aktuell bei 3%. Bei einem Landwert von Fr. 1'425'000.00 zu 3% Zins ergibt sich ein Baurechtszins von Fr. 42'750.00 p.a.
- Grundidee des Basler Modells (auch partnerschaftliches Modell genannt) ist, dass Baurechtsnehmer und -geber gleichberechtigte Partner sind. Folglich sollen sowohl die Risiken als auch die Rendite geteilt werden, und zwar proportional zum jeweiligen Beitrag, das heisst zu den Werten, die die beiden Parteien einbringen. Beim Baurechtsgeber ist dies der Landwert, beim Baurechtsnehmer sind es die Investitionen ins Gebäude. Der Baurechtszins rechnet sich wie folgt:  $\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \text{Landwert} / (\text{Landwert} + \text{Gebäudewert})$ . Zum aktuellen Projektstand sind weder Nettoertrag noch Gebäudewert bekannt. Deshalb kann kein Baurechtszins gerechnet werden.

Gemäss Art. 22 Abs.5 (GO) obliegt die Veräusserung von Liegenschaften im Finanzvermögen im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.00 in der Finanzbefugnis des Parlaments.

#### **4. Immobilienstrategie der Stadt Bülach**

Im Teilziel 16 der vom Stadtrat am 22. März 2017 mit Beschluss Nr. 104 verabschiedeten Immobilienstrategie der Stadt Bülach 2016 – 2024 ist festgehalten, dass an künftige Generationen gedacht ist. 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.

Im Rahmen der Teilrevision des kommunalen Richtplans Öffentliche Bauten und Anlagen, welche von der Baudirektion am 10. August 2016 genehmigt wurde, fand ein Eintrag für den Bereich des Parkplatz Grampen (Kat. Nrn. 8417 und 8425) und dem heutigen Standort Grampen 1 statt (Erweiterung Alterszentrum „Im Grampen“; geplant).

#### **5. Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Bei einer Ablehnung des Antrages können die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie der Landis AG in dieser Form nicht umgesetzt werden. Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach müsste das Projekt überdenken. Die betrieblichen Optimierungen, welche sich nach 16 Jahren Betrieb aufdrängen, lassen sich nicht umsetzen. Die Infrastrukturanpassungen, welche aufgrund der wachsenden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nötig sind, können nicht umgesetzt werden. Die erworbenen Liegenschaften mit dem Zweck der Ausbaustufen können nicht genutzt werden.



## 6. Fazit

Mit Vorliegen der Machbarkeitsstudie ist die Grundlage erarbeitet, dass die benötigten Raumbedürfnisse der Stiftung Alterszentrum Region Bülach abgedeckt werden können. Ebenfalls miteinbezogen sind die Anbindung an die Bestandesbaute sowie den Umgang mit dem Parkplatz. Ein definitives Projekt wird nach Durchführung eines Konkurrenzverfahrens / Wettbewerb durch die Stiftung und der nachfolgenden Projekterarbeitung definieren, welcher Landflächenbedarf tatsächlich von der Stadt benötigt wird. Mit der Festlegung einer Obergrenze von 1'500 m<sup>2</sup> wird der Planung der nötige Spielraum auf den Weg gegeben. Mit der Studie ist zudem aufzuzeigen, wie in der 1. Etappe zusätzliche öffentliche Parkplätze in der Unterniveaugarage realisiert werden können.

## 7. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht Peter Senn, Leiter Planung und Bau gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 14 61 oder E-Mail [peter.senn@buelach.ch](mailto:peter.senn@buelach.ch).

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

### Stadtrat Bülach

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 481)

Beilagen:

1. Bericht Machbarkeit vom 22. Juni 2020



Stiftung Alterszentrum Region Bülach

**landis**   
bauingenieure + planer

## GESAMTPLANUNG AREAL GRAMPEN, BÜLACH



22.06.2020

Bericht Machbarkeitsstudie

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



## INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	5
1 Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Zielsetzung	6
1.3 Begleitgremium	6
1.4 Vorgehen	6
2 Raumprogramm	7
2.1 Ist-Zustand (Inventar)	7
2.2 Raumprogramm gemäss Pflichtenheft	7
2.3 Definiertes Raumprogramm	7
3 Analyse	8
3.1 Perimeter	8
3.2 Erkenntnisse aus "Grampen 2" (2014)	9
4 Rahmenbedingungen	10
4.1 GIS	10
4.1.1 ÖV-Gütekategorie / Parkplatzbedarf	10
4.1.2 Gebäudealter	10
4.1.3 Fluglärm	11
4.1.4 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	11
4.2 Baurecht	11
4.2.1 Zonenplan	11
4.2.2 Strassenbaulinien	12
4.2.3 Grundbuchauszüge	12
4.2.4 Schutzraum	12
4.3 Betriebliche Rahmenbedingungen	13
4.3.1 Besprechung vom 27.11.2019	13
4.3.2 Besprechung vom 16.04.2020	14
4.3.3 Raumprogramm-Sitzung vom 09.12.2019	14
4.4 Anforderungen Stadt Bülach	15
4.4.1 Parkplatzzahl	15
4.4.2 Entsorgungsstelle	15
4.4.3 Bedarfs-Sitzung vom 09.12.2019	15
5 Variantenstudium	16
5.1 Umgang mit dem Bestand	16
5.2 Gegenüberstellung verschiedener Varianten	17
5.2.1 Erster Arbeitsschritt	17
5.2.2 Zweiter Arbeitsschritt	17
5.2.3 Dritter Arbeitsschritt / Bestvarianten	18
6 Machbarkeitsvarianten	18

6.1	Variante Riegel einbündig / Entlang Südstrasse	18
6.1.1	Situation	18
6.1.2	1. Etappe	18
6.1.3	2. Etappe	19
6.1.4	Pläne	20
6.2	Variante "L-Form" / Erhalt Parkplatz	20
6.2.1	Situation	20
6.2.2	1. Etappe	20
6.2.3	2. Etappe	21
6.2.4	Pläne	21
7	Grobkostenschätzung	22
7.1	Enthaltene Kosten	22
7.2	Nicht enthaltene Kosten / Kostentreibende Risikofaktoren	23
7.3	Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ )	24
7.4	In der weitergehenden Planung zu berücksichtigen	24
8	Evaluation	24
8.1	Kriterien / Gewichtung	25
8.2	Evaluation	26
8.3	Ergebnis	27
8.4	Diskussion Begleitgremium	27
8.5	Empfehlung Begleitgremium	28
9	Weitergehende Festlegungen	28
9.1	Landflächenbedarf / Parzellierung	28
9.2	Umzonung	29
9.3	Weiterplanung	29
10	Schlussfolgerung / Weiteres Vorgehen	29
11	Abnahme Bericht	29
	Anhang A: Pläne Machbarkeit	30
	Anhang B: Grobkostenschätzungen ( $\pm 25\%$ )	35
	Anhang C: Evaluation Varianten - 1. Phase (13.01.2020)	36
	Anhang D: Evaluation Varianten - 2. Phase (07.02.2020)	37
	Anhang E: Inventar Bestand 1:250	38
	Anhang F: Bestehende Situation 1:1'000	44
	Anhang G: Baurechtliche Rahmenbedingungen 1:1'000	45
	Anhang H: Parkplatzberechnung	46
	Anhang I: Grundbuchauszüge	47

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB), Allmendstrasse 1, 8180 Bülach  
Stadt Bülach, Bereich Immobilien, Marktgasse 27, 8180 Bülach

### **Auftragnehmer**

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil

### **VerfasserInnen**

Serge Bütler, Dipl. Bauingenieur FH, Projektleiter  
Thomas Brocker, Dipl. Techniker HF, Senior Projektleiter, Geschäftsführer  
Michel Carvalho, Bauzeichner, Zeichnerarbeiten  
Manuela Borges, Dipl. Arch. ETH / MAS Real Estate UZH, Variantenstudium

### **Grundlagendokument**

Pflichtenheft Machbarkeitsstudie, 24.09.2019

### **Abkürzungsverzeichnis**

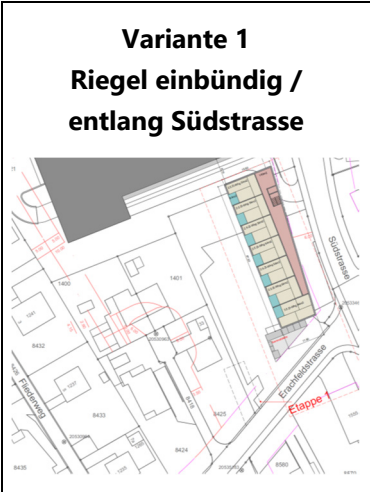
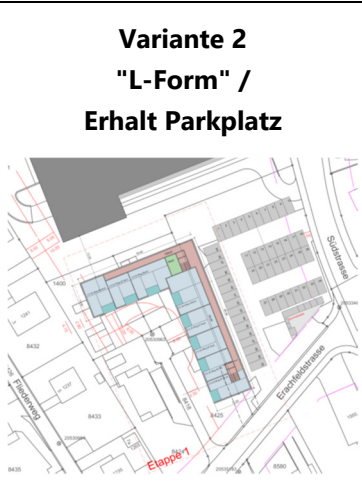
GF	Geschossfläche
KV	Kostenvoranschlag
ÖV	Öffentlicher Verkehr
SARB	Stiftung Alterszentrum Region Bülach
SR	Schutzraum

## ZUSAMMENFASSUNG

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde zuerst eine Analyse erstellt, die Rahmenbedingungen definiert und das Raumprogramm verfeinert.

Mit dem Variantenstudium wurden verschiedene Lösungsansätze anlässlich der gemeinsamen Sitzungen mit dem Begleitgremium besprochen und die weiter zu bearbeitenden Varianten definiert. In drei Arbeitsschritten wurden schlussendlich zwei "Bestvarianten" bestimmt und diese einander mit einer Evaluation gegenübergestellt.

Die beiden Bestvarianten wurden in Plänen dargestellt und mittels Grobkostenschätzungen ( $\pm 25\%$ ) quantifiziert. In den Kosten sind keine Sanierungs- und Umbaukosten des bestehenden Mutterhauses berücksichtigt.

	<b>Variante 1</b> <b>Riegel einbündig /</b> <b>entlang Südstrasse</b>		<b>Variante 2</b> <b>"L-Form" /</b> <b>Erhalt Parkplatz</b>	
				
Grobkostenschätzung BKP 0 (Land)	<b>CHF</b>	<b>2'600'000</b>	<b>CHF</b>	<b>1'300'000</b>
Grobkostenschätzung BKP 1-9 ( $\pm 25\%$ )	<b>CHF</b>	<b>18'800'000</b>	<b>CHF</b>	<b>17'900'000</b>
Grobkostenschätzung BKP 0-9 ( $\pm 25\%$ )	<b>CHF</b>	<b>21'400'000</b>	<b>CHF</b>	<b>19'200'000</b>

Die Kosten unterscheiden sich aufgrund der Abmessungen des Untergeschosses und den Differenzen bei den Landkosten. Bei der Variante 2 ist ein Umbau / eine Umnutzung der bestehenden Pflegewohngruppe im Erdgeschoss sinnvoll, dafür fallen jedoch zusätzliche Kosten an (nicht berücksichtigt). Gemäss Stiftung ist dieser Umbau / diese Umnutzung in den nächsten Jahren aber sowieso anzugehen.

Die **Variante 2 "L-Form"** soll gemäss Begleitgremium weiterverfolgt werden.

Der Stiftungsrat SARB wird an seiner Sitzung vom 30.06.2020 die Empfehlung behandeln und verabschieden.

Über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll der Stadtrat Bülach an seiner Sitzung vom 01.07.2020 orientiert werden. Dies in Kombination mit dem entsprechenden Antrag betreffend "Landflächenbedarf" und der Möglichkeiten betreffend Tiefgaragen-Parkplätzen für die 1. Etappe.

Die weitere Planung wird im Anschluss an die Verabschiedung der Entscheidungsträger ca. ab August 2020 in Angriff genommen.

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) beabsichtigt eine angemessene Erweiterung des Wohnen*plus*-Angebotes am zentralen Standort des Mutterhauses Grampen 1 zu realisieren.

Der Grampen am Rande der Bülacher Altstadt verfügt über Alterswohnungen und Betreutes Wohnen. Zusätzlich gibt es eine Wohngruppe für Menschen mit demenzieller Erkrankung sowie für Personen, die eine nähere Pflege und Betreuung benötigen.

Zudem befindet sich ein öffentliches Restaurant am Standort Grampen 1.

Eine Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie ein optimales Überbauungskonzept des Gesamtareals aussehen könnte. In einer ersten Etappe soll ein (Teil-)Projekt mit ca. 25 Alterswohnungen inkl. zugehörigen Nebenräumen und weiteren nutzbaren Flächen realisiert werden.

Das Projekt soll die Angebote der bestehenden altersgerechten Einrichtungen in Bülach (Alters- und Pflegeheim Rössligasse und Alterszentrum Grampen) ergänzen, Synergien nutzen und weitere Optimierungen anstossen.

## 1.2 Zielsetzung

Es ist eine Machbarkeitsstudie gemäss "Pflichtenheft Machbarkeitsstudie" vom 24.09.2019 zu erstellen.

## 1.3 Begleitgremium

Folgende Personen begleiteten die Erarbeitung dieses Berichts:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ■ Hanspeter Lienhart | Stadtrat Bülach   |
| ■ Ruedi Menzi        | Stadtrat Bülach   |
| ■ Willi Meier-Haag   | Präsident Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB)     |
| ■ Claude R. Cornaz   | Stiftungsrat SARB (ab 4. Sitzung, designierter Präsident) |
| ■ Madeleine Prévôt   | Stiftungsrätin SARB                                       |
| ■ Daniel Knöpfli     | Leiter Soziales und Gesundheit                            |
| ■ Peter Senn         | Leiter Planung und Bau                                    |
| ■ Nermin Daki        | Geschäftsleiter   |
| ■ Thomas Brocker     | Senior Projektleiter Landis AG                            |
| ■ Serge Bütler       | Projektleiter Landis AG                                   |

## 1.4 Vorgehen

Der Projektablauf war wie folgt:

- |  |            |
|--|------------|
| ■ Begehung   | 27.11.2019 |
| ■ 1. Sitzung / Raumprogramm  | 09.12.2019 |
| ■ 2. Sitzung / Zwischenbesprechung Varianten – Evaluation 1. Phase   | 13.01.2020 |
| ■ 3. Sitzung / Machbarkeitsstudie in Varianten – Evaluation 2. Phase | 07.02.2020 |
| ■ Versand des Arbeitsstands des Berichts per E-Mail                  | 23.03.2020 |
| ■ Besprechung Madeleine Prévôt, Nermin Daki, Serge Bütler            | 16.04.2020 |
| ■ 4. Sitzung / Besprechung (3. Phase)                                | 19.05.2020 |
| ■ 5. Sitzung / Schlussbesprechung                                    | 17.06.2020 |

## 2 Raumprogramm

### 2.1 Ist-Zustand (Inventar)

Die bestehenden Grundrisspläne wurden der Landis AG in digitaler Form am 25.11.2019 zugestellt. Datiert sind die Pläne mit 02.09.2019.

Dieser Planstand wurde anlässlich einer Begehung vom 27.11.2019 verifiziert und anschliessend bereinigt.

Aufgrund der aktualisierten Planunterlagen wurde das bestehende Inventar, resp. Raumprogramm erstellt.

### 2.2 Raumprogramm gemäss Pflichtenheft

Raumbedarf gemäss Pflichtenheft Machbarkeitsstudie:

Wohnungsbedarf	Anzahl Zimmer resp. Räume	Nebenräume	Anzahl m <sup>2</sup>
ca. 15	2 ½		
ca. 10	3 ½		
	Diverse	Büros für Stiftung (Verwaltung)	ca. 100
	Diverse	Spitex	ca. 150 bis 200
	1	Behandlungsraum/Wundambul.	ca. 20
	1	Coiffeur, Podologie, Kosmetik	ca. 15
	1	Therapie-, Ergo- und Fitnessraum	ca. 50
	1	Mehrzweckraum (Sitzung, Gruppenfitness)	ca. 40 bis 50

Auszug Raumprogramm gemäss Pflichtenheft vom 24.09.19

### 2.3 Definiertes Raumprogramm

Das vorgegebene Raumprogramm für den Neubau wurde durch die Landis AG entsprechend den Vorgaben wie folgt verfeinert:

Nutzung	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche total [m <sup>2</sup> ]	Fläche kumuliert [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
2½-Zimmer-Wohnung	ca. 15	ca. 60	900	1650	2½-Zimmer-Whg
3½-Zimmer-Wohnung	ca. 10	ca. 75	750		3½-Zimmer-Whg
Diverse Büros für Stiftung (Verwaltung)	Diverse	ca. 100	100	435	
Spitex	Diverse	ca. 200	200		ca. 150.0-200.0
Behandlungsraum/Wundambul.	1	ca. 20	20		
Coiffeur, Podologie, Kosmetik	1	ca. 15	15		
Therapie-, Ergo- und Fitnessraum	1	ca. 50	50		
Mehrzweckraum	1	ca. 50	50		ca. 40.0-50.0
Entsorgung	1	ca. 20	20		Annahme
Keller	25	ca. 6	150	Annahme	
Waschküche	3	ca. 10	30	Annahme	
Putzraum / Lager Hauswart	1	ca. 10	10	Annahme	
Schutzraum			0		da nur Wohnungen nicht notwendig
Technik	1	ca. 40	40	Annahme	
Tiefgarage					projektabhängig

Raumprogramm für Machbarkeitsstudie

## 3 Analyse

### 3.1 Perimeter

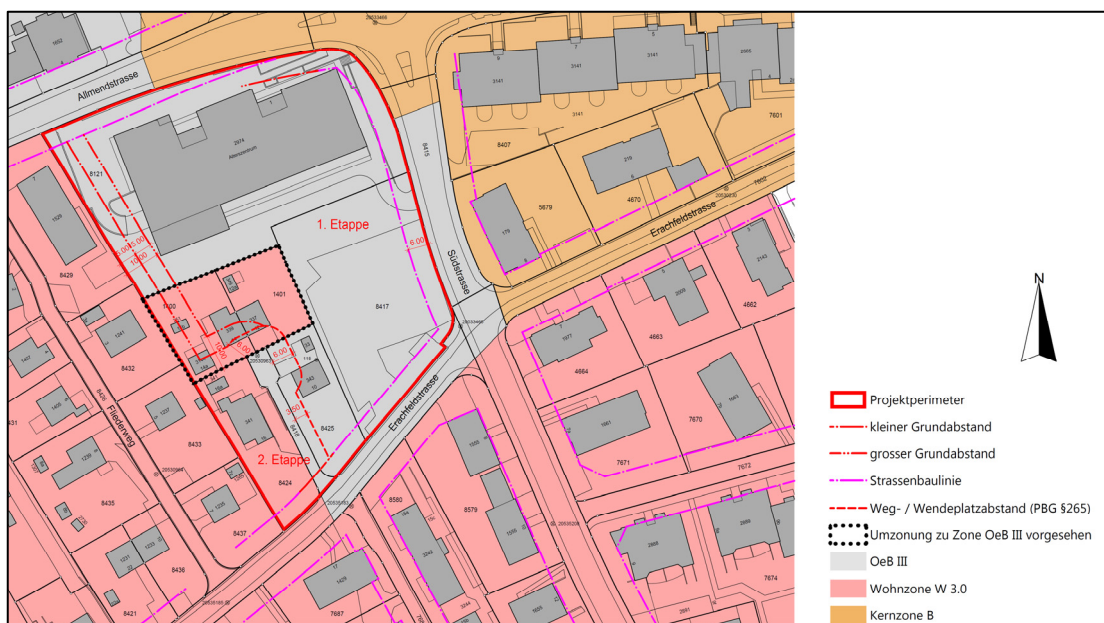
Kat.-Nr.	Adresse	Fläche	Best.	1. Etappe	2. Etappe	Eigentümerin	Zonenzuordnung
8121	Allmendstrasse 1	4'200	X			Stiftung Alterszentrum	OeB III
1400	Erachfeldstrasse 14, 14a und 14b	543		X		Stiftung Alterszentrum	W 3.0
1401	Erachfeldstrasse 12 und 12a	452		X		Stiftung Alterszentrum	W 3.0
8425	Erachfeldstrasse 10	586		X		Stadt Bülach	OeB III
8417	Südstrasse (öffentlicher Parkplatz)	2'129		X		Stadt Bülach	OeB III
8424	Erachfeldstrasse 16	719			X	Privat*	W 3.0

\* Dieses Grundstück könnte vielleicht in ca. 15-20 Jahren dazugekauft werden. Dies soll in der Machbarkeitsstudie als Option/Variante miteinbezogen werden

Gemäss dem kommunalen Teilrichtplan „Öffentliche Bauten und Anlagen“ (dat. 1. Februar 2016) besteht für die Grundstücke Kat.Nrn. 8425 und 8417 ein Eintrag „Sozial- und Gesundheitswesen“ (Status geplant), welcher im zugehörigen Planungsbericht mit der zukünftigen Erweiterung des Alterszentrums „Im Grampen“ konkretisiert wird. Diese beiden Grundstücke sind somit gemäss aktueller kommunaler Richtplanung aus dem Jahr 2016 für das Wohnen im Alter resp. explizit für die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums „Im Grampen“ vorgesehen.

Folglich steht auch die kommunale Richtplanung nicht im Widerspruch zu einem geplanten Bau von Alterswohnungen an diesem Standort.

Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1400+1401 (im Besitz der Stiftung) sind heute in der Wohnzone W3.0. Es ist geplant diese in die Zone für öffentliche Bauten (OeB), wie die umliegenden Grundstücke, zu überführen, um möglichst grosse Planungsfreiheit zu erlangen.



Auszug Perimeterplan, siehe Anhang G

Ein massstäblicher Perimeterplan ist dem Anhang G zu entnehmen.

### 3.2 Erkenntnisse aus "Grampen 2" (2014)

Für das Neubauprojekt "Grampen 2" (2014) bewilligten der Gemeinde- und Stadtrat in den Jahren 2012/13 einen Projektierungskredit, mit welchem das Siegerprojekt von Spoerri Thommen Architekten, hervorgegangen aus einem Projektstudienwettbewerb, entwickelt wurde.

Der Projektierungskredit Neubau "Grampen 2" inkl. 24 Pflegeplätze und eine öffentliche Parkierungsanlage im 2. UG wurde abgerechnet. Dieses Projekt wird nicht weiterverfolgt.

Es wurden dabei aber verschiedene Abklärungen / Planungen getätigt (u.a. Geologisches Gutachten), welche für eine Weiterplanung als Planungsgrundlage verwendet werden können.

Es besteht ein Dossier "Neubau Wohnenplus Grampen II" betreffend Bauprojekt und Kostenvorschlag (23.01.2014).

Der damalige KV wies folgende Kosten aus:

	GV [m <sup>3</sup> ]	Kosten [CHF] inkl. MwSt.	prozentuale Anteile	prozentuale Anteile relativ zu BKP 2	CHF/m <sup>3</sup> inkl. MwSt.	CHF/PP inkl. MwSt.
Gesamtkosten		34'781'268				
BKP 0 Grundstück		2'590'000	7.6%		78	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		1'941'400	5.7%	8.1%	58	
BKP 2 Gebäude		24'114'731	71.1%	100.0%	<b>722</b>	
BKP 3 Betriebseinrichtungen	33'408	106'920	0.3%		3	
BKP 4 Umgebung		1'157'838	3.4%		35	
BKP 5 Baunebenkosten		2'129'052	6.3%	8.8%	64	
BKP 6 Reserve		1'360'000	4.0%		41	
BKP 9 Ausstattung		513'000	1.5%		15	
Umbau		868'325				
Gesamtkosten exkl. Umbau		33'912'943	100.0%		<b>1'015</b>	
Kosten 'Garage Bülach' (2.UG = 49PP)	4'588	2'637'194			575	53'820

Zusammenstellung der Kosten Grampen II (2014) mit entsprechender Analyse (Landis AG)

Für die Grobkostenberechnung wird demnach folgendes festgehalten:

- Die Kubaturkosten BKP 2 (inkl. UG/ Tiefgarage) haben bei CHF 722/m<sup>3</sup> inkl. MwSt. gelegen. Die Kubaturkosten des 2. UG beliefen sich auf CHF 575/m<sup>3</sup> inkl. MwSt. (BKP 1-9). Da dieses Objekt wesentlich grösser war, als das nun vorgesehene Raumprogramm, muss davon ausgegangen werden, dass die Kubaturpreise bei einem kleineren Volumen auch grösser sind.
- Die Teuerung auf Basis der Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2010 = 100) wies eine negative Teuerung der Gesamtkosten von 101.8 (2013) auf 100.3 (2019) aus.
- Der prozentuale Anteil der Kosten BKP 1 im Verhältnis zum BKP 2 belief sich auf ca. 8% (abgerundet) und der Anteil BKP 5 auf ca. 9% (aufgerundet).

#### Landkosten

"Der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen (Kat- Nrn. 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. Nrn. 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 Kostmiete zu verrechnen."

Aus "Information über das Verhandlungsergebnis der Verzichtplanung Grampen 2-14 und das Alternativprojekt Grampen 2-18" zuhanden des Gemeinderates vom 24.04.19

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 GIS

#### 4.1.1 ÖV-Güteklasse / Parkplatzbedarf

Das Alterszentrum Grampen liegt in der Güteklasse 2, der dahinterliegende Parkplatz in der Güteklasse 3. Unter Berücksichtigung der ÖV-Güteklassen reduziert sich der Minimalbedarf deutlich. Ebenfalls sind Maximalwerte einzuhalten.

Güteklasse nach örtlichen Verhältnissen	Benützer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
		min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Güteklasse 1		55	80	30	45	40	60
Güteklasse 2		70	100	45	65	50	80
Güteklasse 3		85	110	60	90	70	100



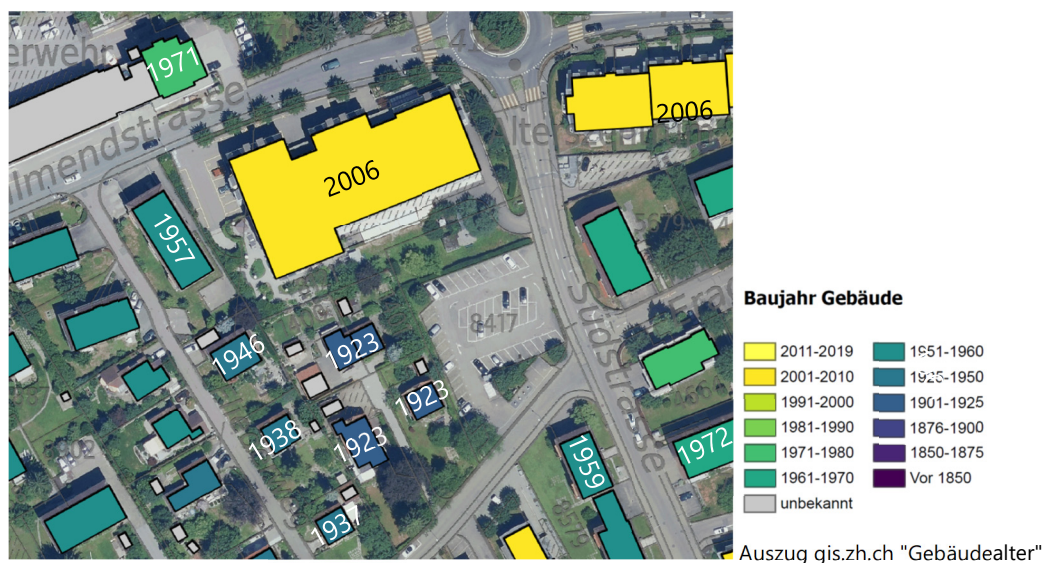
Legende:  
 1 Güteklasse 1  
 2 Güteklasse 2  
 3 Güteklasse 3

ÖV-Güteklasse

Die zugehörige Parkplatzberechnung ist dem Anhang H zu entnehmen. Aus dieser geht hervor, dass mit dem definierten Raumprogramm zusätzlich zwischen 29-38 Parkplätze erforderlich sind, wobei aus Sicht der Gemeinde möglichst das Minimum gebaut werden soll.

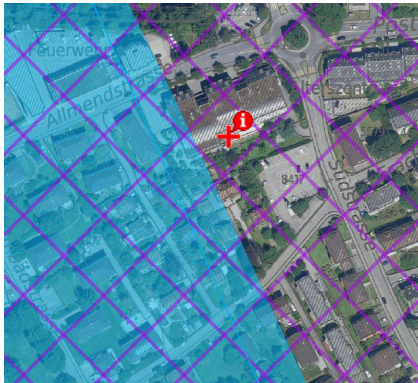
Heute sind zudem 51 öffentliche Parkplätze auf Kat.-Nr. 8417 vorhanden.

#### 4.1.2 Gebäudealter



Gemäss GIS haben die Gebäude die im Plan dargestellten Erstellungsjahre. Die im Perimeter betroffene Bausubstanz ist demnach die älteste in der näheren Umgebung.

#### 4.1.3 Fluglärm



Auszug gis.zh.ch "Fluglärm"

Das gesamte Gebiet hat "höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm".

#### 4.1.4 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

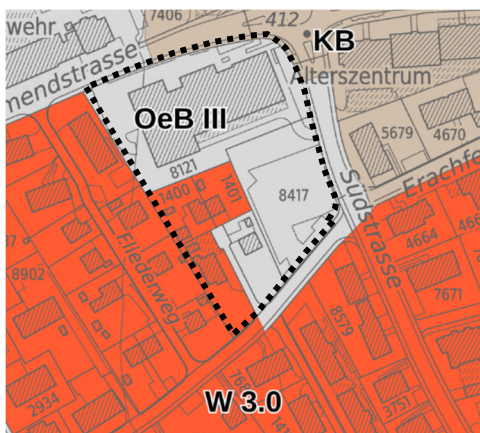


Auszug gis.zh.ch " Prüfperimeter für Bodenverschiebungen "

Das Gebiet ist vermerkt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen als "Altbaugebiet".

## 4.2 Baurecht

### 4.2.1 Zonenplan



Auszug Zonenplan

Die Grundstücke im Perimeter sind der Zone OeB und der W 3.0 zugewiesen. Es besteht die Absicht, die Grundstücke der W 3.0 in eine Zone OeB zu überführen (siehe Kapitel 3.1). Nordöstlich grenzt der Perimeter an die Kernzone B.

"Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten." (Auszug BZO, Art. 7.1)

	W3.0*
Gebäudehöhe max. m	10.50
Firsthöhe max. m	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.40
Freiflächenziffer min. %	25
Kleiner Grundabstand min. m	5.00
Grosser Grundabstand min. m	10.00

Auszug BZO, Art. 4.1.1

"[...] erhöhen sich die Grundabstände [...] m einen Viertel der **Mehrlänge**, jedoch um höchstens 5.00 m:

a) bei Gebäuden mit einer Höhe von 10.50 m bis 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 25.00 m,

b) bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 20.00 m." (Auszug BZO, Art. 11.1)

"Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite." (Auszug BZO, Art. 11.2)

"Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der **Mehrhöhe** zu vergrössern." (Auszug PBG, § 260, Absatz 2)

#### Zone für öffentliche Bauten öB

"Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten." (Auszug BZO, Art. 7.1) Ein entsprechender Plan mit den 'baurechtlichen Rahmenbedingungen' ist dem Anhang G zu entnehmen.

#### 4.2.2 Strassenbaulinien

Strassenbaulinien sind vorhanden (siehe Anhang G).

#### 4.2.3 Grundbuchauszüge

Die Grundbuchauszüge der Kat.-Nrn. 1400, 1401, 8417 und 8421 sind dem Anhang I zu entnehmen.

#### 4.2.4 Schutzraum

Es ist derzeit ein Schutzraum vorhanden.

Für die Erweiterung ist von Folgendem auszugehen:

"Das Areal liegt im Gebiet Bü<sub>ost</sub> mit Verzicht auf SR-Bau und Zahlung von Ersatzabgaben.

Gemäss ihren Angaben sind Wohnungen geplant. Dh, pro Zimmer jeweils 2/3 SR.

Wäre es ein Heim, gilt 1 SR pro Zimmer, und wir müssten da noch den Kanton anfragen, ob noch weitere Bedingungen dazukommen.

Was auch noch wichtig ist. Wird das gesamte Areal zu einer Parzelle vereinigt (auch mit dem bestehenden Altersheim), erfolgt die Betrachtung übers gesamte Areal neu.

Werden die Grundstücke ausser demjenigen des Altersheims zusammengefügt, erfolgt die Betrachtung nur für den Neubauteil, wie eine unabhängige Parzelle."

Auskunft Lucio Schiavi, E-Mail vom 13.01.20

## 4.3 Betriebliche Rahmenbedingungen

### 4.3.1 Besprechung vom 27.11.2019

Anlässlich der ersten Begehung vom 27.11.2019 durch Serge Bütler und Michel Carvalho (beide Landis AG) mit Nermin Daki (Geschäftsleiter) und Daniela Müller (Leiterin Hotellerie, Stv. Geschäftsleiterin) konnten betriebliche Anforderungen definiert / festgehalten werden:

- Wäscherei ✓  
Die Kapazitäten der Wäscherei genügen auch künftig den Anforderungen. Es besteht kein Handlungsbedarf.
- Küche ✓  
Eine Kapazitätserhöhung ist ohne bauliche Anpassungen, resp. Flächenvergrößerung möglich. Es besteht kein Handlungsbedarf.
- Tiefgaragenparkplatzanzahl (Stiftung Alterszentrum Region Bülach) ✓  
In der heutigen Tiefgarage sind 24 Parkplätze vorhanden.  
  
Für die Wohnungsmieter sind ca. 5-8 Parkplätze in der Tiefgarage vermietet (bei 28 Wohnungen).  
  
Für eine Erweiterung mit ca. 25 Wohnungen ist gemäss Geschäftsleitung mit ca. 10 zusätzlich notwendigen Parkplätzen zu rechnen.  
  
Das Personal bezieht Parkkarten von der Stadt Bülach und belegt somit keine eigenen Parkplätze.  
  
Die heutigen Parkierungsmöglichkeiten genügen den Anforderungen. Auch mit der Erweiterung besteht kein zusätzlicher Parkplatzbedarf seitens Stiftung Alterszentrum Region Bülach.
- Anzahl Bewohner-Zimmer ✓  
Die heutige Anzahl Bewohner-Zimmer und die Demenzgruppe sind zu belassen.
- Nadelöhr Lifte (✓)  
Die Liftkapazitäten mit den 3 vorhandenen Liften (davon 2 Betten-/ Transportlifte) ist derzeit genügend. Mit einer 'angedockten' Erweiterung (analog Grampen 2; 2014), würde das Nadelöhr der vertikalen Erschliessung jedoch zusätzlich belastet.
- Verpflegungskonzept Bewohner (✓)  
Die Geschäftsführung führt aus, dass die Bewohner künftig auf den Ess-/Aufenthaltsräumen (anstelle Restaurant) verpflegt werden sollen (Umsetzung voraussichtlich 2020). Somit könnte das Restaurant entlastet werden (derzeit ca. 40 Bewohner für Morgenessen / Mittagessen und Abendessen im Restaurant).
- Restaurant / Mehrzweckraum (✓)  
Wenn das Verpflegungskonzept für die Bewohner geändert würde (Bewohner werden auf Etagen verpflegt), könnte die Kapazität für das Restaurant erhöht werden.

Die gemäss Geschäftsleitung notwendige zusätzliche, abtrennbare Fläche für den Mehrzweckraum könnte so geschaffen werden.

- Lage Büroräumlichkeiten X  
Heute sind die Büroräumlichkeiten im gesamten Gebäude verteilt. Diese könnten durchaus "zusammengefasst" werden.
- Lage Mitarbeiteraum X  
Der Mitarbeiteraum ist im 4. Obergeschoss dezentral angeordnet. Eine Optimierung der Lage ist zu prüfen.
- Sammelstelle (Entsorgung) (✓)  
Die heutige Entsorgung genügt den Anforderungen. Für den Neubau ist aber ein separates Entsorgungskonzept vorzusehen.
- Pflegebäder (✓)  
Künftig genügt ein Pflegebad.
- Wohnungen (✓)  
Bei den 3½-Zimmer-Wohnungen sollen integrierte Waschmaschinen/ Tumbler vorgesehen werden. Für die 2½-Zimmer-Wohnungen sind Waschküchen (ohne sep. Trocknungsräume) vorzusehen.

#### 4.3.2 Besprechung vom 16.04.2020

Aufgrund des vorgelegenen Zwischenstand der Machbarkeitsstudie (Stand: 23.03.2020) und einer zwischenzeitlichen Begehung des bestehenden Gebäudes durch die GVZ, bei welchem darauf hingewiesen wurde, dass bauliche Veränderungen bei der Pflegewohngruppe im EG zwingend zu erfolgen haben, haben sich Madeleine Prévôt (Stiftungsrätin SARB) und Nermin Daki (Geschäftsleiter) Gedanken betreffend einer möglichen Umnutzung (Aufhebung) der Pflegewohngruppe im Bestand gemacht. Diese 'geänderte Rahmenbedingung' wurde im Variantenstudium und der Evaluation berücksichtigt (siehe Kapitel 5.1).

#### 4.3.3 Raumprogramm-Sitzung vom 09.12.2019

An der Sitzung vom 09.12.2019 konnte folgendes festgehalten werden:

Die Wohnungen müssen keine bestimmte Grösse aufweisen, resp. sie könnten kleiner sein als die bestehenden, sofern die Qualität der Wohnungen optimal ist.

Daher wird von folgendem ausgegangen:

- Definition Wohnungsgrösse

	2½-Zi.-Whg.	3½-Zi.-Whg.
Wohnungen	ca. 60m <sup>2</sup>	ca. 75m <sup>2</sup>

Zum Vergleich: Derzeit sind folgende Wohnungstypen vorhanden:

	1 Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3- Zi.-Whg.
▪ 1. Obergeschoss:	1	5	0
▪ 2. Obergeschoss:	2	5	0
▪ 3. Obergeschoss:	1	4	1
▪ 4. Obergeschoss:	4	4	3
▪ Gesamttotal:	( $\varnothing$ 48m <sup>2</sup> ) 8	( $\varnothing$ 72m <sup>2</sup> ) 18	( $\varnothing$ 88m <sup>2</sup> ) 4

## 4.4 Anforderungen Stadt Bülach

### 4.4.1 Parkplatzzahl

Derzeit sind 51 Parkplätze auf dem öffentlichen Parkplatz vorhanden. "Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie die durch einen Bau wegfallenden öffentlichen Parkplätze unterirdisch erstellt werden können." Auszug Pflichtenheft Machbarkeitsstudie, Seite 5

### 4.4.2 Entsorgungsstelle

Die Sammelstelle weist derzeit folgende Elemente auf:

- 1 versenkte Mulde
- 2 Texaid Container
- 4 Unterflurcontainer
- 1 Container

Die Anforderungen an die Entsorgungsstelle beschränken sich auf das heutige Angebot. Es benötigt keine zusätzlichen Massnahmen.

### 4.4.3 Bedarfs-Sitzung vom 09.12.2019

An der Sitzung vom 09.12.2019 konnte folgendes festgehalten werden:

- Der Parkplatzbedarf für den Neubau hat der Parkplatzverordnung der Stadt Bülach zu entsprechen.
- Entsorgungsstelle: Die heutige Entsorgungsstelle genügt auch künftig den Anforderungen. Das Angebot ist nicht zu erweitern.

## 5 Variantenstudium

---

### 5.1 Umgang mit dem Bestand

Ursprünglich wurde definiert, dass der Bestand (Umnutzungen / Umbauten) gemäss Vorgabe nicht fokussiert betrachtet werden soll, sondern das Augenmerk auf die Erweiterung, resp. den Neubau zu legen ist.

Es wurde im Rahmen des Variantenstudiums verschiedene "Anbindungsvarianten" des Neubaus an das Mutterhaus studiert:

- Seitliche Anbindung analog Grampen 2, 2014
- Ostseitige Erschliessung durch das bestehende Haus im 1.OG (inkl. zusätzlichem Lift)
- "Mittige" Erschliessung im 1.OG direkt auf bestehende Liftanlage mit Verschiebung von Bewohnerzimmern
- Unterirdische Anbindung durch Schrankraum direkt auf bestehende Liftanlage
- Neuorganisation / Umbau Restaurant mit entsprechender Anbindung im EG

An den gemeinsamen Besprechungen kam seitens Stiftung klar die Haltung zum Vorschein, dass eine betriebliche Anbindung aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (hauptsächlich Wohnungen) nicht Priorität hat.

Mit der unter Kapitel 4.3.2 beschriebenen veränderten Ausgangslage entsteht eine zusätzliche "Anbindungsvariante" (Umbau/ Umnutzung heutige Pflegewohngruppe im EG mit Anbindung des Neubaus), welche über ein grosses Potenzial verfügt:

- Die heutige Pflegewohngruppe verfügt über Doppelzimmer, welche schlecht vermietbar sind.
- Bei der Pflegewohngruppe im Erdgeschoss handelt es sich um "wertvolle EG-Fläche", welche sich für eine vielfältige Nutzung eignet (Verwaltung, Infrastruktur, Fitness, etc.).
- Die "verlorenen Plätze" könnten in den Obergeschossen kompensiert werden (Rückbau Verwaltungsflächen und Umbau 1½ Zimmer-Wohnungen).

Diese zusätzliche "Anbindungsvariante", welche sich aus einer potenziellen Umnutzung / eines Umbaus im Bestand ergibt, führt dazu, dass das Kriterium "betriebliche Anbindung" (resp. "Qualität für den Betrieb") an Wichtigkeit gewinnt.

Dieser 'neue Fokus' wurde an der Sitzung vom 19.05.2020 diskutiert und so durch das Begleitgremium für gut befunden.

## 5.2 Gegenüberstellung verschiedener Varianten

### 5.2.1 Erster Arbeitsschritt

In einer ersten Phase wurde an der Sitzung vom 13.01.2020 ein grober Variantenfächer mit vier Anordnungsvarianten präsentiert:

- Variante 1: Punktbaute
- Variante 2: L-Form
- Variante 3: Winkel
- Variante 4: Block

Dabei wurde festgehalten, dass sich grundsätzlich die folgenden beiden Varianten zur Weiterbearbeitung eignen:

- Variante 2: L-Form
- Variante 3: Winkel

Dies jedoch mit folgenden Vorbehalten, welche bei der Weiterbearbeitung thematisiert werden sollen:

- Prüfung Einbänder
- Fokus 2. Etappe
- Prüfung erhöhte Geschossigkeit

Dem Anhang C ist die "Evaluation Varianten - 1. Phase (13.01.2020)" zu entnehmen.

### 5.2.2 Zweiter Arbeitsschritt

In einer zweiten Phase wurde an der Sitzung vom 07.02.2020 ein spezifischerer Variantenfächer mit sieben Anordnungsvarianten präsentiert:

- Variante 1: Winkel
- Variante 2: Riegel zweibündig
- Variante 3: Riegel einbündig
- Variante 4: Südlicher Block
- Variante 5: nördlicher Block
- Variante 6: L-Form einbündig
- Variante 7: Riegel vor Grampen 1



Auszug "Evaluation Varianten - 2. Phase (07.02.2020)", siehe Anhang D

Dabei wurde festgehalten, dass die Untervarianten "Mid" der Varianten 1-3 weiterverfolgt werden sollen, wobei der Fokus auf die zweite Etappe zu legen ist.

Auch soll die Variante 6 aufgrund des "gegenteiligen Ansatzes" (Maximale Freifläche / oberirdischer öffentlicher Raum/ Parkplätze) weiterverfolgt werden.

Dem Anhang D ist die "Evaluation Varianten - 2. Phase (07.02.2020)" zu entnehmen.

### 5.2.3 Dritter Arbeitsschritt / Bestvarianten

Die final ausgearbeiteten Varianten "Riegel einbündig / Entlang Südstrasse" (siehe Kapitel 6.1) und "L-Form / Erhalt Parkplatz" (siehe Kapitel 6.2) sind in einem separaten Kapitel dargestellt.

Die Evaluation dieser beiden Varianten ist im Kapitel 8 dargestellt. Die entsprechenden Pläne sind dem Anhang A zu entnehmen.

## 6 Machbarkeitsvarianten

### 6.1 Variante Riegel einbündig / Entlang Südstrasse

#### 6.1.1 Situation



Auszug Situation, nicht massstäblich (Massstäblicher Plan siehe Anhang A)

Der Baukörper (der ersten Etappe) wird auf dem heutigen Parkplatz (Kat.-Nr. 8417), möglichst entlang der Südstrasse, erstellt.

#### 6.1.2 1. Etappe

##### **Baukörper**

In einer ersten Etappe wird ein Riegel entlang der Südstrasse erstellt, bei welchem sämtliche Wohnungen von der Strasse abgewandt mit westseitiger Ausrichtung zu liegen kommen. Der Baukörper weist mit fünf Geschossen (Erdgeschoss mit 'halböffentlichen Nutzungen' und 4 Wohngeschosse) in etwa dieselbe Gebäudehöhe auf wie der Bestandesbau. Da der Perimeter für den Neubau jedoch ca. ein halbes Geschoss höher liegt, wirkt er strassenseitig auch höher.

Die  $GF_{\text{total}}$  liegt bei ca.  $3'200\text{m}^2$ , was für das Raumprogramm ausreichend ist. Das Gebäudevolumen liegt bei ca.  $10'200\text{m}^3$ .

Das Raumprogramm mit 25 Wohnungen ist für eine Riegelform stark ausgereizt. Die Wohnungen sind eher länglich und weisen sehr tiefe Räume auf. Auch ist der Gebäudeabstand zum Bestandesbau minimal.

### **Bezug zum Bestandesbau / Anbindung an den Bestand**

Der Bezug zum Bestandesbau ist aufgrund der Lage gut möglich (analog Grampen 2 aus dem Jahr 2014).

### **Mögliche Reaktionen aufgrund Gebäudeabstand**

Falls der Gebäudeabstand zum Bestandesbau erhöht werden würde, so müsste mit dem vorhandenen Raumprogramm auf eine L-Form (Blockrand, ähnlich Siegerprojekt Grampen 2 aus dem Jahr 2014) zurückgegriffen werden. Die Erstellung eines zusätzlichen Geschosses ist städtebaulich schwierig. Eine weitere Alternative wäre es, das Raumprogramm der ersten Etappe entsprechend zu reduzieren, dass ein "reiner Riegel" möglich wäre.

### **Parkplätze / Tiefgarage / Bestehende Bauten**

Die bestehenden Bauten können erhalten bleiben, ausser das Gebäude auf Kat.-Nr. 8425. Dieses würde zu Gunsten einer maximierten Tiefgarage für die erste Etappe zurückgebaut.

Insgesamt könnten so max. 64 neue Tiefgaragenparkplätze erstellt und eine minimale Anzahl Aussenparkplätze angeboten werden.

### **Sammelstelle**

Eine Sammelstelle ist mit der 1. Etappe zu realisieren.

### **Landbedarf**

Aufgrund der Anordnung ist davon auszugehen, dass die gesamte Landfläche der Stadt (Kat.-Nrn. 8425+8417) erworben werden muss.

## **6.1.3 2. Etappe**

Eine Erweiterung der Bauten könnte auch ohne Erwerb der Kat.-Nr. 8424 realisiert werden. Das Gebäude würde als "L-Form" realisiert werden, wobei dieses über unterschiedliche Riegel-Höhen gestaltet werden soll. Parallel zum Bestandesbau sollte der Riegel nicht so hoch sein, wie parallel zur ersten Erweiterungsetappe, da die Baukörperabstände auch unterschiedlich sind und zudem der Bestandesbau rund ein halbes Geschoss tiefer liegt als der Projektierungsperimeter.

Für die Erweiterung sind die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge gegenüber Kat.-Nr. 8424 zu beachten, sollte diese Parzelle nicht hinzugekauft werden können.

Mit der vorliegenden Studie wird aufgezeigt, dass zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich ca. 33 Wohnungen (2½-3½-Zimmer-Wohnungen) realisiert werden könnten, welche eine Süd- resp. Westausrichtung aufweisen. Dabei wäre eine Geschossfläche von ca.  $4'200\text{m}^2$  realisierbar (Gebäudevolumen: ca.  $13'300\text{m}^3$ ).

Mit der zweiten Etappe wäre wiederum bei einer eingeschossigen Unterkellerung eine Tiefgarage in der Grössenordnung von ca. 18 Plätzen möglich, wobei zwecks Erschliessung zwei Tiefgargenparkplätze der ersten Etappe entfallen würden.

### **Bezug zum Bestandesbau / Anbindung an den Bestand**

Der Bezug zum Bestandesbau ist kaum möglich (nur unterirdisch über Tiefgarage).

#### 6.1.4 Pläne

Die Pläne sind dem Anhang A zu entnehmen.

## 6.2 Variante "L-Form" / Erhalt Parkplatz

### 6.2.1 Situation



Auszug Situation, nicht massstäblich (Massstäblicher Plan siehe Anhang A)

Der Baukörper (der ersten Etappe) wird auf den heute bebauten Parzellen Kat.-Nrn. 1400, 1401 und 8425 erstellt. Der Fokus liegt dabei auf dem möglichst optimierten Erhalt des heutigen Parkplatzes (Kat.-Nr. 8417).

### 6.2.2 1. Etappe

#### **Baukörper**

Aufgrund des kleineren Raumprogramms und der daraus geringeren Geschossigkeit als bei der 2. Etappe der Variante "Riegel einbündig / Entlang Südstrasse" kann ein, gemessen am Bestandesbau, gut verträglicher Baukörper erstellt werden. Dieser weist beim längeren Flügel eine 4-Geschossigkeit auf, parallel zum Bestandesbau wäre ein 3-geschossiger Baukörper notwendig.

Die  $GF_{total}$  liegt bei ca.  $3'100m^2$ , was für das Raumprogramm ausreichend ist. Das Gebäudevolumen liegt bei ca.  $10'100m^3$ .

Das Raumprogramm mit 25 Wohnungen für diesen Perimeter ist nicht ausgereizt.

### **Bezug zum Bestandesbau / Anbindung an den Bestand**

Der Bezug zum Bestandesbau könnte mittels des Umbaus / der Umnutzung der heutigen Pflegewohngruppe im Erdgeschoss sehr gut realisiert werden.

### **Parkplätze / Tiefgarage / Bestehende Bauten**

Sämtliche bestehenden Bauten müssten mit der ersten Etappe rückgebaut werden.

Mit dieser Anordnungsvariante könnte ein Grossteil des öffentlichen Parkplatzes in einer ersten Etappe erhalten bleiben. Im Optimalfall würden bis zu 50 Parkplätze angeboten (projektabhängig), ein Teil der Parkplätze würde jedoch auf der (abzutretenden) Parzelle der Stiftung zu liegen kommen.

In der Tiefgarage wären mit der ersten Etappe max. 52 Parkplätze realisierbar c. Somit könnte die Gesamtparkplatzzahl zwischenzeitlich gegenüber heute gar erhöht werden.

### **Sammelstelle**

Eine Sammelstelle ist mit der 1. Etappe zu realisieren.

### **Umzonung**

Um möglichst grosse Planungsfreiheit zu haben, müssten die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1400 und 1401 (im Besitz der Stiftung) in der Wohnzone W3.0 in der Zone für öffentliche Bauten (OeB), wie die umliegenden Grundstücke, überführt werden.

### **Landbedarf**

Die Kat.-Nr. 8425 ist ganzheitlich zu erwerben.

Aufgrund der Anordnung ist davon auszugehen, dass zur Realisierung der 1. Etappe nur ein Teil der Kat.-Nr 8417 erworben werden muss. Eine mögliche Abparzellierung ist dem Kapitel 9.1 zu entnehmen.

#### 6.2.3 2. Etappe

Die zweite Etappe würde der ersten Etappe der Variante "Riegel einbündig / Entlang Südstrasse" entsprechen (siehe Kapitel 6.1.1). Dementsprechend liegt die maximale  $GF_{\text{total}}$  bei ca.  $3'200\text{m}^2$  und das entsprechende Gebäudevolumen bei ca.  $10'200\text{m}^3$ .

#### 6.2.4 Pläne

Die Pläne sind dem Anhang A zu entnehmen.

## 7 Grobkostenschätzung

---

### 7.1 Enthaltene Kosten

Für die Machbarkeitsstudie wurden Einheitspreise, Schätzungen, etc. für die Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ ) zu Grunde gelegt. Für die Grobkostenschätzungen wurden folgende Kostennahmen berücksichtigt:

- BKP 0: Land  
Die Landkosten (Kat.-Nrn. 8425+8417) wurden mit dem Wert des Grundstückes gemäss Angaben Bauausschuss vom 29.08.2013, analog Grampen 2, 2014, eingesetzt: CHF 2'590'000 inkl. MwSt. (entspricht CHF 954/m<sup>2</sup>). Gemäss "Information über das Verhandlungsergebnis der Verzichtplanung Grampen 2-14 und das Alternativprojekt Grampen 2-18" zuhanden des Gemeinderates wurde festgehalten, dass "*der damals festgelegte Landpreis für die beiden städtischen Parzellen (Kat- Nrn. 8417 + 8425) [...] auch für ein Nachfolgeprojekt gelten [soll].*"
- BKP 1: Vorbereitungsarbeiten
  - Pauschal 8% von BKP 2 (siehe Kapitel 3.2)
  - Rückbaukosten: Die Rückbaukosten wurden mit CHF 60/m<sup>3</sup> berücksichtigt. Die bestehenden Bauvolumen wurden abgeschätzt.
- BKP 2: Gebäude
  - Neubaukosten oberirdisch:  
Die Neubaukosten wurden mit CHF 850/m<sup>3</sup> exkl. MwSt. (nach SIA 416) angenommen (siehe Kapitel: 3.2).
  - Neubaukosten unterirdisch / Tiefgarage:  
Die Neubaukosten wurden mit CHF 550/m<sup>3</sup> exkl. MwSt. (nach SIA 416) angenommen (siehe Kapitel: 3.2; Grampen 2).
  - Umbauten im Bestand:  
Es wurden keine Kosten berücksichtigt. Bei der Variante "L-Form" / Erhalt Parkplatz ist die Umnutzung / der Umbau der bestehenden Pflegewohngruppe im Erdgeschoss sinnvoll / notwendig.
  - Sanierungskosten:  
Es wurden keine Kosten berücksichtigt.
  - Schutzraum  
Es ist kein Schutzraumbau berücksichtigt, da nur Wohnungen auf einer separaten Parzelle geplant sind (siehe Kapitel 4.2.4).
- BKP 4: Umgebung
  - Die Flächen (befestigte Flächen, Grünflächen, etc.) wurden aufgrund der Machbarkeitsstudie grob ermittelt und in der Grobkostenschätzung berücksichtigt.
  - Für die Ausstattung und die Bepflanzung wurden separate Beträge in den Grobkostenschätzungen berücksichtigt.
- BKP 5: Baunebenkosten  
Pauschal 9% von BKP 2 (siehe Kapitel 3.2)

- BKP 9: Ausstattung

Folgende Kosten für die Möblierungen wurden berücksichtigt:

■ Diverse Büros für Stiftung (Verwaltung)	ca. 100m <sup>2</sup>	CHF	50'000
■ Spitex (Annahme)	ca. 200m <sup>2</sup>	CHF	100'000
■ Behandlungsraum/Wundambulatur	ca. 20m <sup>2</sup>	CHF	20'000
■ Coiffeur, Podologie, Kosmetik	ca. 15m <sup>2</sup>	CHF	20'000
■ Therapie-, Ergo- und Fitnessraum	ca. 50m <sup>2</sup>	CHF	40'000
■ Mehrzweckraum	ca. 50m <sup>2</sup>	CHF	20'000
<hr/>			
Total	ca. 435m <sup>2</sup>	CHF	250'000

- Mehrwertsteuer

Die MwSt. wurde mit 7.7% ausgewiesen.

- Teuerung

Preisbasis 2019

- Reserve

Kalkulation analog Stadt Bülach: Gemäss Fachbericht der FK 1 vom 18.02.2018 der Stadt Bülach ist für einen Neubau eine Reserve von 5% vorzusehen.

Für den Rückbau wurde eine Reserve von 10% angenommen.

Für beide Machbarkeitsvarianten gemäss Kapitel 6 wurden Grobkostenschätzungen ( $\pm 25\%$ ) erstellt. Die Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang B bei.

## 7.2 Nicht enthaltene Kosten / Kostentreibende Risikofaktoren

Erhöhte Anforderungen an die Bauwerke, welche über Minergie Standard hinausgehen, können zu Mehrkosten führen.

Der Wettbewerbskredit ist in der Kostenschätzung nicht enthalten. Auch sind Kosten für eine Umzonung nicht enthalten.

Es sind keine Sanierungs- und Umbaukosten des Bestands berücksichtigt.

Baugrundrisiken, welche über die Erkenntnisse des Gutachtens von 2014 hinausgehen, können zu Mehrkosten führen.

Die Rückbaukosten sind derzeit schwer abschätzbar (Schadstoffe).

Allfällige zusätzliche Auflagen der Gemeinde (z.B. Lärmschutz) können zu Mehrkosten führen.

Auch können folgende Faktoren kostentreibend sein:

- Zustand Kanalisation
- Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, etc.) / PAK (Teerhaltige Beläge)

### 7.3 Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ )

Für die Varianten wurden Grobkostenschätzungen ( $\pm 25\%$ ) erstellt. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang B bei.

	<b>Variante 1</b> <b>Riegel einbündig /</b> <b>entlang Südstrasse</b>		<b>Variante 2</b> <b>"L-Form" /</b> <b>Erhalt Parkplatz</b>	
Grobkostenschätzung BKP 0 (Land)	<b>CHF</b>	<b>2'600'000</b>	<b>CHF</b>	<b>1'300'000</b>
Grobkostenschätzung BKP 1-9 ( $\pm 25\%$ )	<b>CHF</b>	<b>18'800'000</b>	<b>CHF</b>	<b>17'900'000</b>
Grobkostenschätzung BKP 0-9 ( $\pm 25\%$ )	<b>CHF</b>	<b>21'400'000</b>	<b>CHF</b>	<b>19'200'000</b>

Die Kosten unterscheiden sich aufgrund der Abmessungen des Untergeschosses und den Unterschieden bei den Landkosten.

### 7.4 In der weitergehenden Planung zu berücksichtigen

Für die weitergehende Planung nach der Machbarkeitsstudie sind mindestens folgende Grundlagen erforderlich:

- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund) – aus Grampen 2 bereits vorhanden
- Pflichtenheft Fachplaner (HLKSE)
- Kanalisationsaufnahmen – ev. aus Grampen 2 bereits vorhanden
- Untersuchung Teerhaltige Beläge
- Schadstoffgutachten (Asbest- und PCB-Gutachten, etc.),
- Lärmgutachten – ev. aus Grampen 2 bereits vorhanden
- Falls Umnutzungen / Umbauten im Bestand zu berücksichtigen sind (Abhängigkeit), sind diese zu definieren.

Viele dieser Grundlagen sind für den Bau kostenrelevant und könnten massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baukredits, resp. der Entwicklung der Baukosten haben.

## 8 Evaluation

---

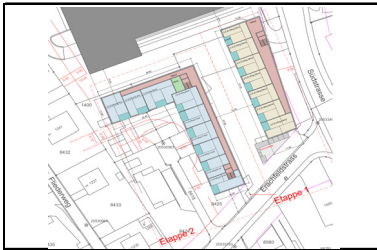

Nachfolgend ist die "Evaluation Varianten - 3. Phase" der beiden Varianten "Riegel einbündig/ Entlang Südstrasse" (siehe Kapitel 6.1) und "L-Form / Erhalt Parkplatz" (siehe Kapitel 6.2) dargestellt.

Die nachfolgende Evaluation bewertet die Varianten, indem verschiedene Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung (1-3) beurteilt werden. Die Beurteilung jedes Kriteriums erfolgt aufgrund von Punkten (0-5 Punkte).

## 8.1 Kriterien / Gewichtung

- Städtebau Gewichtung 2  
Welche architektonischen Möglichkeiten (allenfalls vorhandene Einschränkungen) bestehen?
- Wohnungsqualität und Möglichkeiten Raumprogramm Gewichtung 3  
Wie wird Wohnungsqualität (Ausrichtung / Grundrisse) und die Möglichkeiten des Raumprogramms beurteilt? Entspricht das Raumprogramm bereits dem maximal machbaren?
- Qualität übrige Räume Gewichtung 2  
Wie ist die Qualität für EG-Nutzungen? (Büros, Fitness, etc.)
- Betriebliche Anbindung (1. Etappe) / Qualität für den Betrieb Gewichtung 3  
Wie ist das Potenzial einer möglichen Erschliessung an den Bestand?  
Aufgrund der Besprechung vom 16.04.2020 wurde die "Qualität für den Betrieb" als Beurteilungskriterium ergänzt. Auch die Gewichtung hat sich aufgrund der geänderten Ausgangslage erhöht (siehe Kapitel 5.1).
- Parkplatzangebot unter- und oberirdisch Gewichtung 2  
Welche Möglichkeiten bestehen betreffend Parkplatzangebot?  
Da die Gewichtung des Kriteriums "Betriebliche Anbindung (1. Etappe) / Qualität für den Betrieb" erhöht wurde, wird dieses Kriterium bei der Gewichtung leicht reduziert (Zielsetzung: max. erreichbare Punktzahl = 100).
- späteres Erweiterungspotenzial Gewichtung 2  
Welches Potenzial besteht für eine spätere Erweiterung mit und ohne Kat.-Nrn. 8418+8424?  
Da die Gewichtung des Kriteriums "Betriebliche Anbindung (1. Etappe) / Qualität für den Betrieb" erhöht wurde, wird dieses Kriterium bei der Gewichtung leicht reduziert (Zielsetzung: max. erreichbare Punktzahl = 100).
- Notwendiger Rückbau / Beanspruchung für 1. Etappe Gewichtung 1  
Welche bestehenden Bauten werden für die erste Etappe beansprucht, resp. müssen zurückgebaut werden?
- Flächenbedarf 1. Etappe (Parzellierung) Gewichtung 2  
Welche Freifläche könnte für die Stadt bei der 1. Etappe bestehen bleiben?
- Kosten (Beurteilung nur in Phase 3 erfolgt) Gewichtung 3  
Wie sind die ungefähren Baukosten der 1. Etappe?

## 8.2 Evaluation

Kriterium	Gewichtung	Variante 1 Riegel einbündig / entl. Südstr.		Variante 2 "L-Form" / Erhalt Parkplatz	
			Pkt.		Pkt.
					
Städtebau	2	Riegel in 1. Etappe 'schlüssig'	4	mit Wettbewerb "Lösung" möglich	3
Wohnungsqualität und Möglichkeiten Raumprogramm	3	sehr gut (analog Grampen II 2014), mit Riegel max. Wohnungszahl mit Raumprogramm erreicht, Aussenraum viel besser als bei Variante 2	4	sehr gut	4
Qualität übrige Räume (EG-Nutzung: Büros, Fitness, etc.)	2	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut / projektabhängig	4
Betriebliche Anbindung (1. Etappe) Qualität für den Betrieb (ergänzt gem. Bespr. vom 16.04.20)	3	Anbindung möglich	3	Anbindung sehr gut möglich (mit Umnutzung "Pflegehohnggruppe")	4
Parkplatzangebot oberirdisch (1. Etappe)	2	wenige	3	max. 50 PP (mit PP auf Parzelle Stiftung)	5
Parkplatzangebot unterirdisch (1. Etappe)		max. 64 PP		max. 52 PP	
späteres Erweiterungspotenzial ohne Kat. 8418+8424	2	ca. 33 Whg.	5	max. ca. 25 Whg.	2
späteres Erweiterungspotenzial mit Kat. 8418+8424		sehr gross		nicht möglich / sinnvoll	
Notwendiger Rückbau / Beanspruchung für 1. Etappe	1	nur Kat. 8425	3	alle Gebäude / schlecht	1
Flächenbedarf 1. Etappe (Parzellierung)	2	gesamte Fläche	1	wenig	4
Kosten (1. Etappe)	3	grösseres UG und höhere Landkosten	2	Umbau EG Bestand (Pflegehohnggruppe) für Neubau "zwingend" / sinnvoll	2
Total Punkte gewichtet		(max. = 100Pkt.) 64.0		(max. = 100Pkt.) 67.0	

Die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten ist wie folgt:

Vorteile	+	Die Anbindung des Neubaus ist einfacher. Zudem ist das spätere Erweiterungspotenzial grösser und bietet mit den Kat.-Nr. 8418+8424 zusätzliches Potenzial.	Die Parkplatzsituation / oberirdische öffentliche Freiflächen für die 1. Etappe ist sehr gut. Die Anbindung ist bei einer Umnutzung der best. Pflegehohnggruppe sehr gut möglich.
Nachteile	-	Sämtliche oberirdischen Parkplätze / öffentliche Freiflächen entfallen.	Alle Bestandesbauten müssen zurückgebaut werden. Das Erweiterungspotenzial ist stark eingeschränkt und eine "Arrondierung" mit Kat.-Nr. 8418+8424 nicht mehr sinnvoll.

Legende	<b>Gewichtungsvergabe</b>		<b>Punktvergabe</b>	
	sehr wichtig	3	hervorragend	5
	wichtig	2	sehr gut	4
	eher unwichtig	1	gut	3
			genügend	2
			ungenügend	1
			sehr schlecht / Ausschlusskrit.	0

## 8.3 Ergebnis

Aus Sicht der Landis AG sind grundsätzlich beide Varianten machbar. Damit vielfältige und gute Lösungsansätze entworfen werden, sollte der Perimeter möglichst offen, mit dem notwendigen Spielraum, formuliert sein. Der Umgang mit dem Bestand (Pflegehohnggruppe) ist vorgängig festzulegen. Zudem ist eine mögliche "zweite Etappe" bereits in der Projektierung der ersten Etappe aufzuzeigen / mitzudenken.

## 8.4 Diskussion Begleitgremium

Diskussion der Evaluation (Besprechung vom 19.05.20):

### **Stiftung:**

- Aus Sicht der Stiftung bietet die Variante 2 "L-Form" viel grössere Vorteile. Das betriebliche Verbesserungspotenzial ist zentral und in dieser Variante optimal. Ein "Rückbau" von bestehenden Bauten erachtet die Stiftung nicht als Nachteil.  
"Knackpunkt" des ursprünglichen Grampen 2-Projektes (2014) war die ungenügende Anbindung an den Bestand. Mit der Variante 2 "L-Form" kann diese viel besser gelöst werden. Eine Anbindung an den bestehenden Bau ist betrieblich erforderlich / sinnvoll.
- Treiber für die Planung ist die "Stärkung des Standorts Grampen". Ein Umbau des bestehenden Grampen 1 muss gemäss Stiftung sowieso erfolgen.
- Später allenfalls notwendige Pflegeplätze können gemäss Stiftung gut im bestehenden Grampen durch Umnutzung/ Umbau von bestehenden Wohnungen realisiert werden. Es ist "inhouse" demnach genügend Potenzial vorhanden. Neubauvolumen könnten demnach künftig "nur" Wohnungen beinhalten.
- Die beiden Varianten wurden im Stiftungsrat besprochen. Dabei wurde eine klare Präferenz für die Variante 2 "L-Form" festgestellt.
- Eine Definition einer "Landabtretung" ist zwingend zeitnah vorzunehmen, damit die Stiftung Planungssicherheit erlangt und die weiteren Planungsschritte durchführen kann.

### **Stadt:**

- Die Variante 2 "L-Form" ist politisch einfacher realisierbar. Die Stadt kann so eine "Restfläche" behalten und "wertvolle" oberirdische Parkplätze weiterhin anbieten.
- Städtebaulich ist die Variante 2 "L-Form" schlechter als ein Riegel entlang der Südstrasse. Das Entwicklungspotenzial für die Zukunft wird eingeschränkt. Aus Sicht der Stadt muss in der weiteren Planung (Wettbewerb) nachgewiesen werden, wie eine zweite Etappe auf der "Restparzelle " realisiert werden könnte.
- Es ist zu definieren, welche Landfläche für die 1. Etappe der Stiftung abgetreten werden muss.
- Der Umfang und die Beteiligung der Stadt betreffend der Tiefgaragen-Parkplätze der ersten Etappe muss definiert / geklärt werden.

## 8.5 Empfehlung Begleitgremium

Das Begleitgremium spricht sich nach der Diskussion für die **Weiterverfolgung der Var. 2 "L-Form"** aus.

Dabei ist zu definieren, welche Landfläche für die 1. Etappe der Stiftung abgetreten werden muss.

## 9 Weitergehende Festlegungen

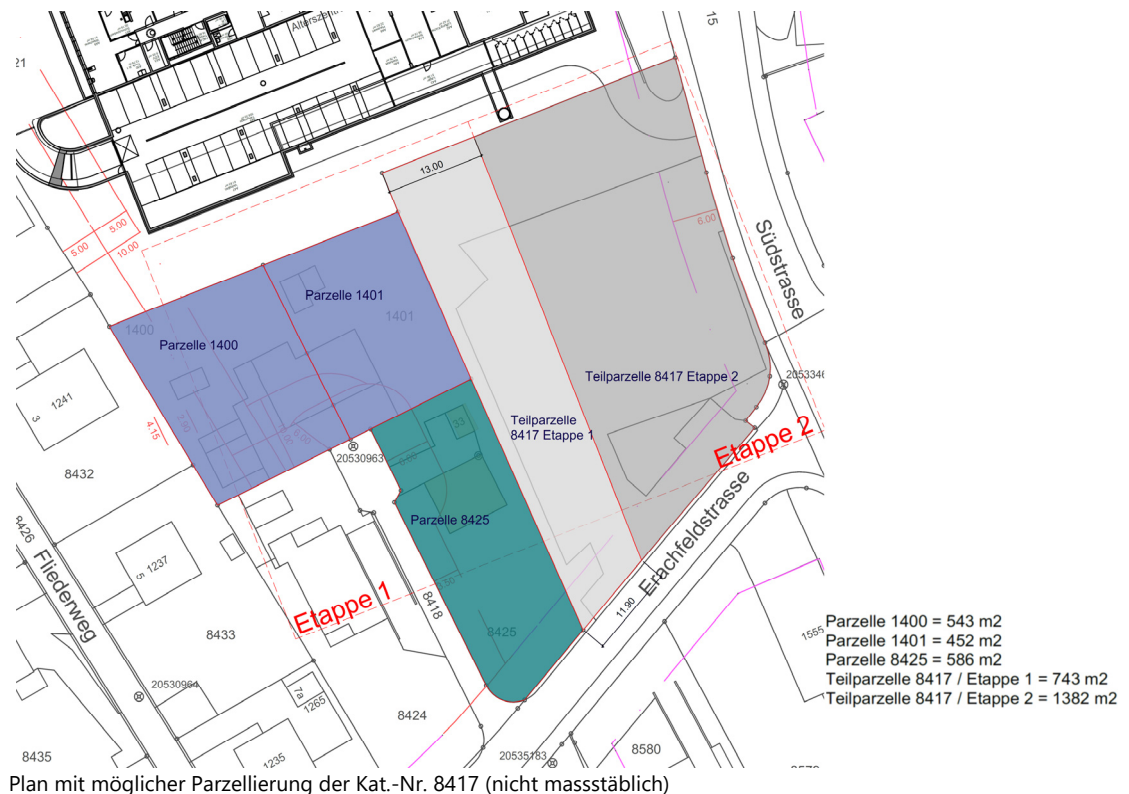
An der Sitzung vom 19.05.2020 wurden folgende weitergehenden Festlegungen getroffen:

### 9.1 Landflächenbedarf / Parzellierung

Landflächenbedarf der Stiftung für die 1. Etappe von der Stadt:

- Kat.-Nr. 8425: 586 m<sup>2</sup>
- Kat.-Nr. 8417: 743 m<sup>2</sup>

**Total: 1'329 m<sup>2</sup>**



## 9.2 Umzonung

Der separate Prozess der Umzonung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1400 und 1401 (im Besitz der Stiftung) in der Wohnzone W3.0 in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) ist gemäss Stadt bereits am laufen.

## 9.3 Weiterplanung

Die Stadt wird beim Konkurrenzverfahren / Wettbewerb miteinbezogen und im Entscheidungsgremium vertreten sein.

# 10 Schlussfolgerung / Weiteres Vorgehen

---

Die **Variante 2 "L-Form"** ist gemäss Begleitgremium den Entscheidungsträgern zur Verabschiedung zu empfehlen.

Der Stiftungsrat SARB wird an seiner Sitzung vom 30.06.2020 die Empfehlung behandeln und verabschieden.

Über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll der Stadtrat Bülach an seiner Sitzung vom 01.07.2020 orientiert werden. Dies in Kombination mit dem entsprechenden Antrag betreffend "Landflächenbedarf" und der Möglichkeiten betreffend Tiefgaragen-Parkplätzen für die 1. Etappe.

Die weitere Planung wird im Anschluss an die Verabschiedung der Entscheidungsträger ca. ab August 2020 in Angriff genommen.

Die Landis AG ist sehr daran interessiert die beiden Parteien weiterhin begleiten zu dürfen.

# 11 Abnahme Bericht

---

Das Begleitgremium hat an der Sitzung vom 17.06.2020 den vorliegenden Bericht abgenommen.

Geroldswil, 22.06.2020

Landis AG



Thomas Brocker  
Geschäftsführer



Serge Büttler  
Projektleiter, Abteilungsleiter Immobilienentwicklung

## ANHANG A: PLÄNE MACHBARKEIT

### Variante Riegel einbündig / Entlang Südstrasse – Regelgeschoss / Situation



Schema Regelgeschoss

#### CHANCEN

- Bestandesgebäude bleiben bis zur 2.Etappe erhalten (ausser auf Parzelle 8425 aufgrund UG)

#### RISIKEN

- Gebäudefronten nah
- kein attraktiver Innenhof
- keine Aussenparkplätze
- Gebäude Etappe 1 sehr nahe am Bestandesgebäude (ca 8m)
- Wohnungen knapp vorallem Wohnzimmerbreite!
- UG Einfahrt direkt unter dem Gebäude (EG Nutzfläche wird noch reduziert)

#### Raumprogramm Pflichtenheft:

2.5 Zi-Whg x 15 / ca.60 m2 = 900m2 HNF  
 3.5 Zi-Whg x 10 / ca.75 m2 = 750m2 HNF  
 sonstige Flächen = 435m2 HNF  
 Total=2035m2 HNF  
 (x 0.68)  
**Bedarf GF Total ca. = 3000m2**

#### ungefährer Wohnungsmix 2. Etappe

2.5 Zi-Whg x 27  
 3.5 Zi-Whg x 6  
 Total 33 Wohnungen

### Etappe 1

Variante 3 Riegel:  
 Fussabdruck (inkl. Aussenfläche) = 645m2  
 GF Total = 3225m2

#### Kennzahlen 1.OG-4.OG/Geschoss

- GF Nutzung: 390m2
- GF Erschliessung: 140m2
- Aussenfläche: 59m2

#### Kennzahlen Erdgeschoss

- GF Nutzung: 455m2
- GF Erschliessung: 130m2

#### Baukörper: EG + 4 Obergeschosse

4.OG
3.OG
2.OG
1.OG
EG

### Etappe 2

Variante 3 Mid:  
 Fussabdruck (inkl. Aussenfläche) = 913 m2  
 (ab 900 m2=> 2 Fluchttreppenhäuser)  
 GF Total = 4181 m2

#### Kennzahlen 11.OG-3.OG/Geschoss

- GF Nutzung Whg: 555m2
- GF Erschliessung: 165 m2
- Aussenfläche: 73m2
- GF Nutzfläche Betrieb : 19 m2

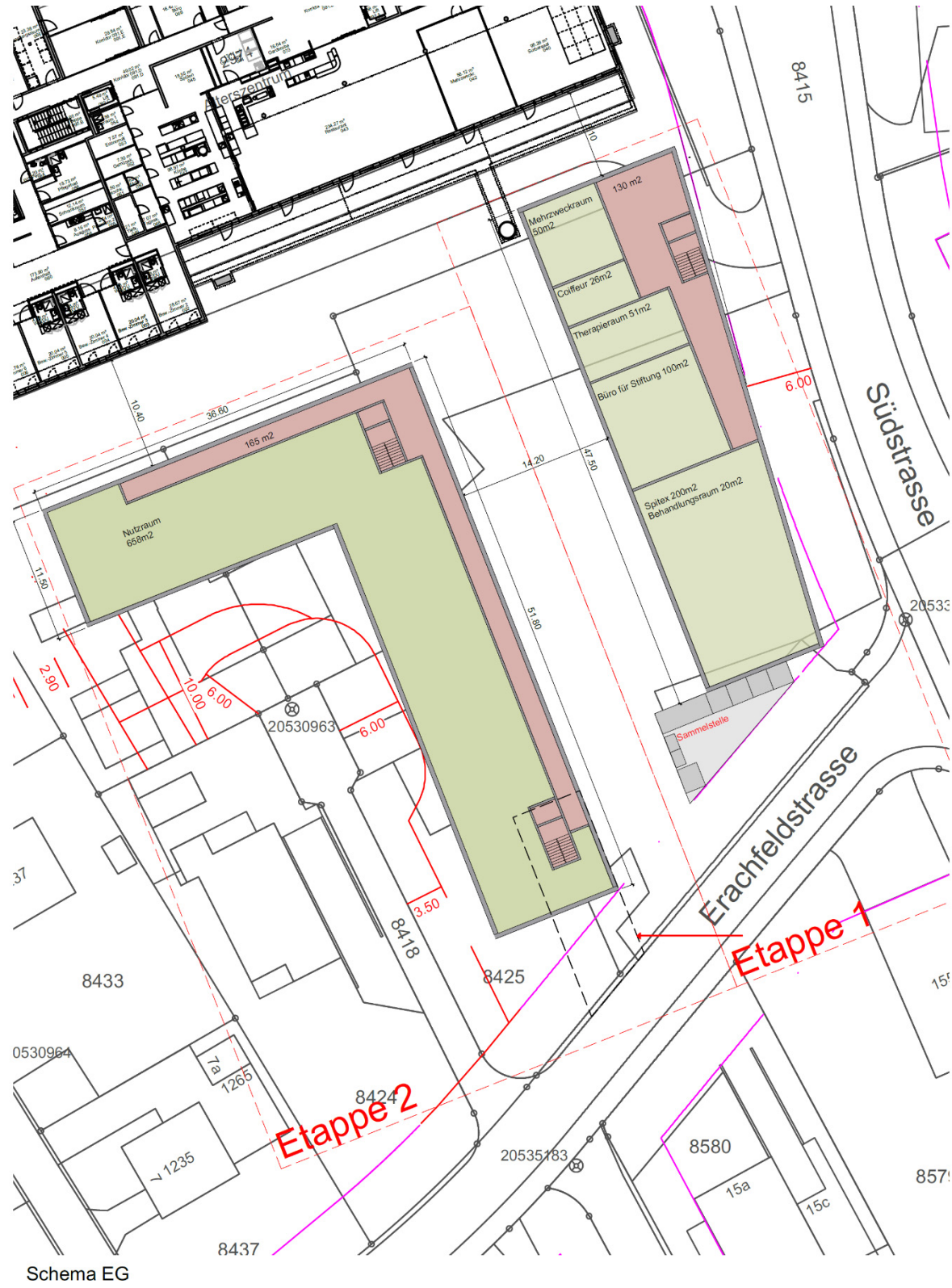
#### Kennzahlen Erdgeschoss

- GF Nutzung: 658 m2
- GF Erschliessung: 165 m2

#### Baukörper: EG +3/4 Obergeschosse

4.OG
3.OG
2.OG
1.OG
EG

## Variante Riegel einbündig / Entlang Südstrasse – EG und UG



### UNTERGESCHOSS

#### CHANCEN

- öffentliche Parkplätze im UG

#### RISIKEN

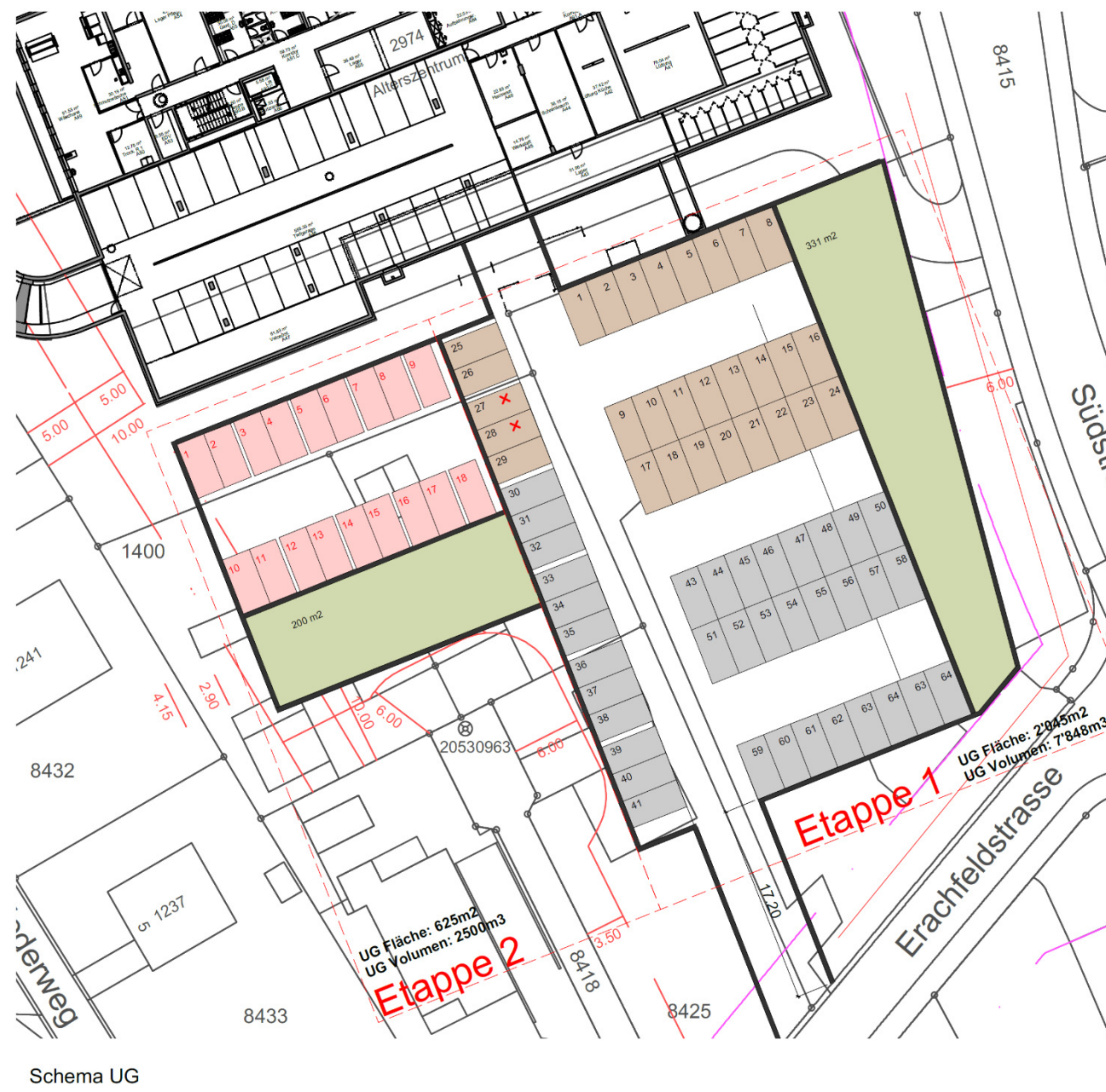
- Bestandesgebäude Parzelle 8425 kann nicht erhalten werden.
- Notausstieg?
- Zugang zu Tiefgarage Bestand lösen (Sicherheit)
- Abtrennung öffentliche PP zu PP Alterswohnungen lösen

#### Situation aktuell:

PP Tiefgarage Bestand = 24 PP  
Aktuell Aussenparkplätze öffentlich = 51 PP (Kataster Nr.8417)

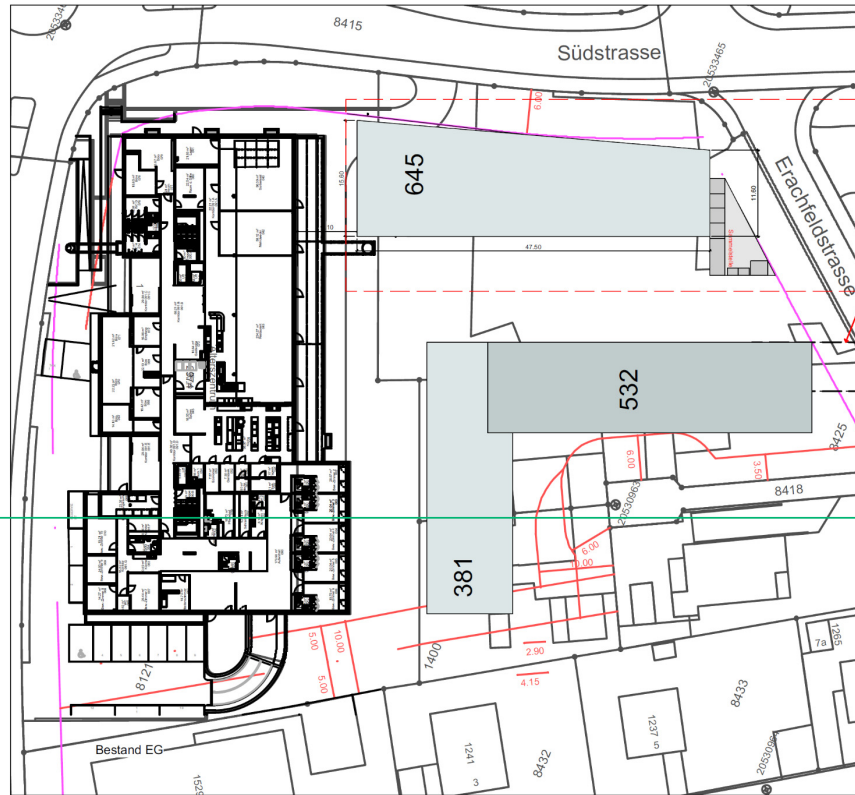
#### Situation neu 1.Etappe

PP Tiefgarage Bestand = 24 PP  
Neu PP Tiefgarage (Bedarf Neubau) = 29 PP  
Neu Tiefgarage öffentlich = 35 PP  
allenfalls zusätzliche AussenPP je nach Situation

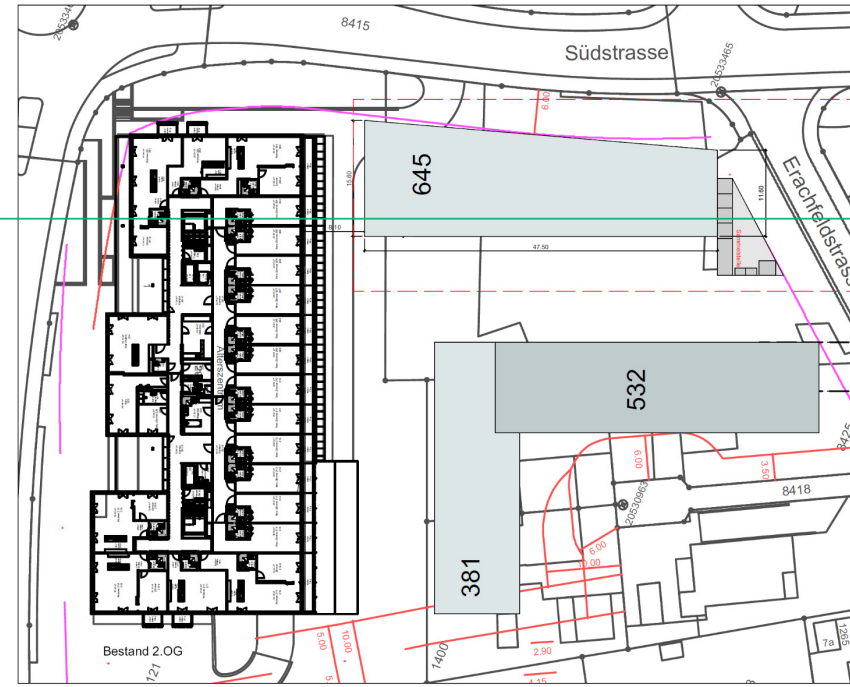


### Variante Riegel einbündig / Entlang Südstrasse – Schema Höhen

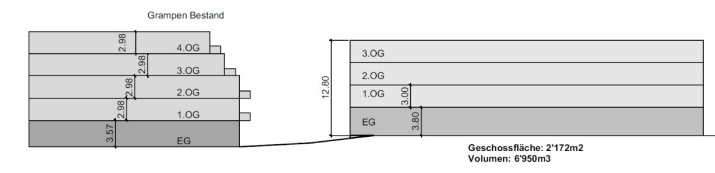
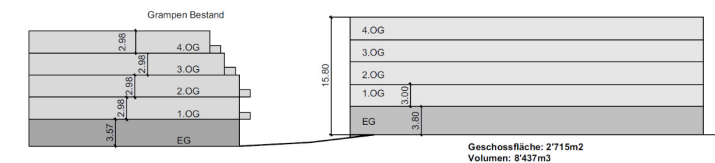
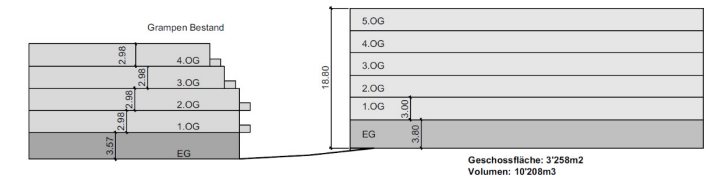
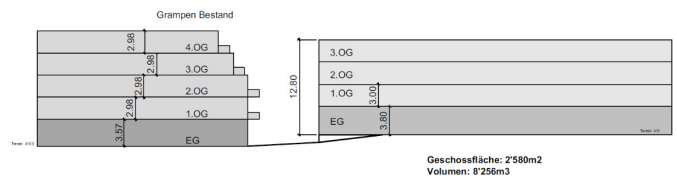
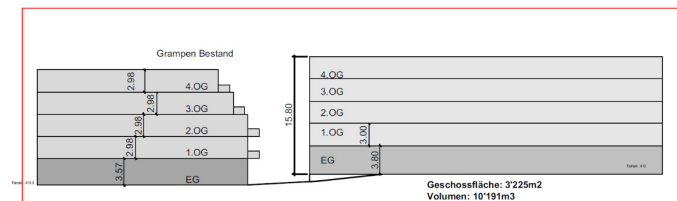
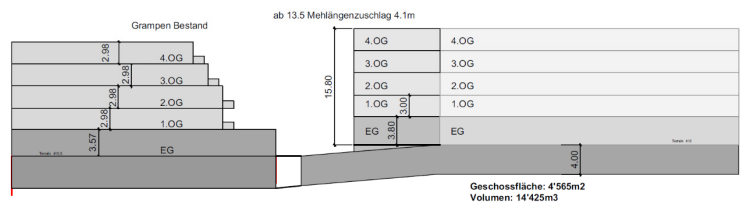
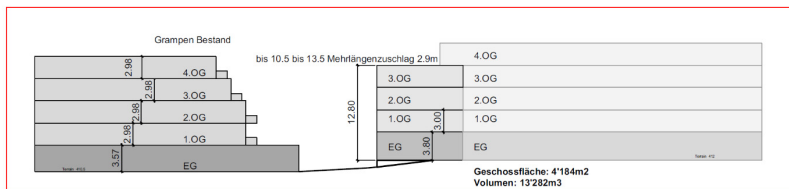
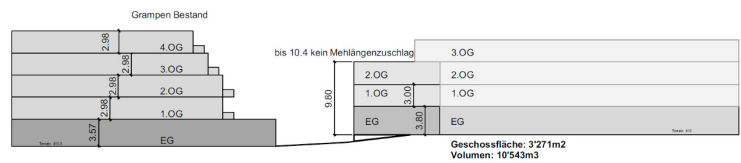
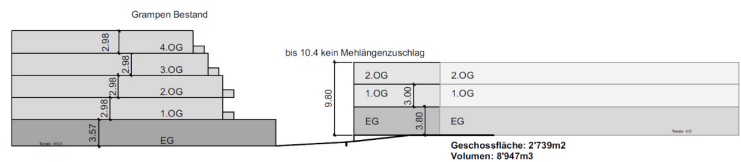
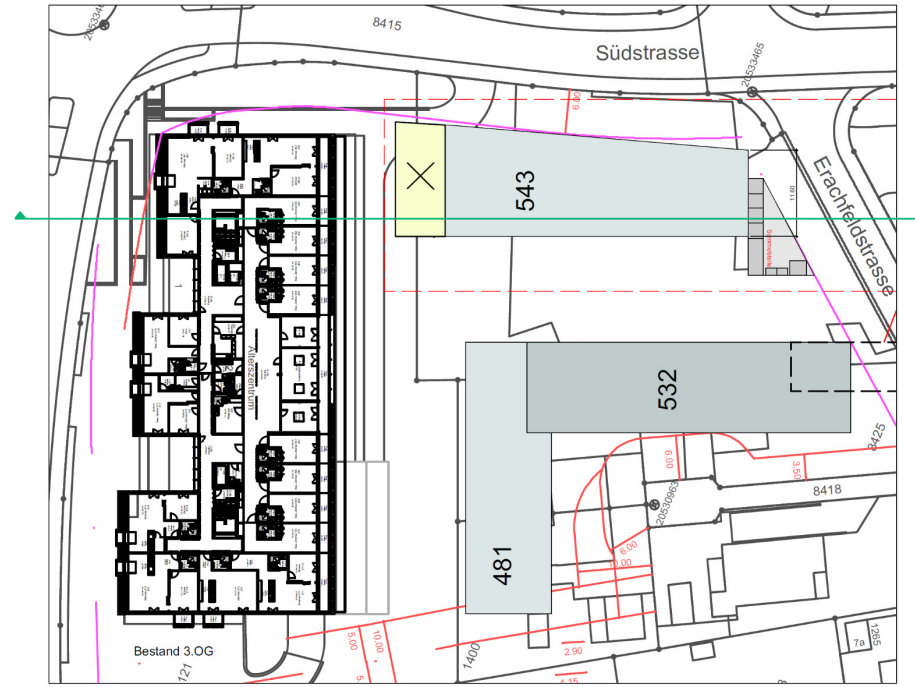
#### Schema-Schnitt "L-Form"



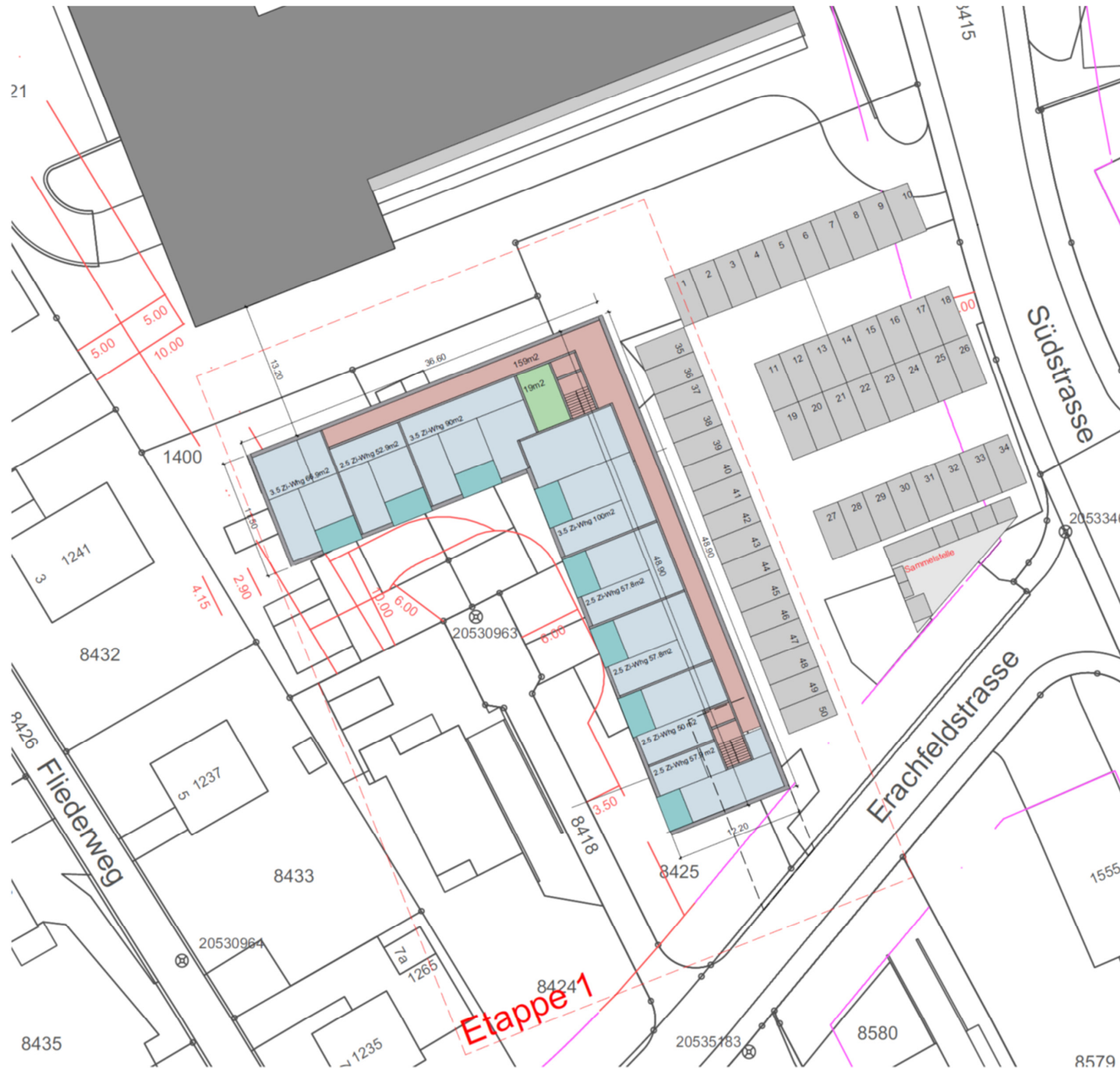
#### Schema-Schnitt "Riegel"



#### mögliche Reaktion aufgrund Gebäudeabstand



**Variante "L-Form" / Erhalt Parkplatz – Regelgeschoss / Situation**



Schema Regelgeschoss

**CHANCEN**

- kein Mehrlängenzuschlag (beschränkter Bedarf an GF, erlaubt eine niedrige Gebäudehöhe)
- evt. kein zweites Treppenhaus nötig (aktuell FA weniger als 900 m2, Fluchtweg aber über 35m, günstigere Positionierung des Treppenhauses!)
- Aussenparkplätze

**RISIKEN**

- Potential nicht ausgeschöpft
- keine attraktiver Innenhof
- Abruch Bestandesgebäude in der ersten Etappe
- Potential mit Zukauf Parzellen 8424 + 8418 verspielt
- UG Einfahrt direkt unter dem Gebäude (EG Nutzfläche wird noch reduziert)

**Raumprogramm Pflichtenheft:**

2.5 Zi-Whg x 15 / ca.60 m2 = 900m2 HNF  
 3.5 Zi-Whg x 10 / ca.75 m2 = 750m2 HNF  
 sonstige Flächen = 435m2 HNF  
 Total=2035m2 HNF  
 (x 0.68)  
**Bedarf GF Total ca. = 3000m2**

**Wohnungsmix 1. Etappe**

2.5 Zi-Whg x 14  
 3.5 Zi-Whg x 7  
 + Wohnungen im EG

=> Einteilung muss überarbeitet werden

**Etappe 1**

Fussabdruck (inkl. Aussenfläche) = 877 m2  
 (ab 900 m2=> 2 Fluchttreppenhäuser)  
 GF Total = 3127m2

**Kennzahlen 1.OG-3.OG/Geschoss**

- GF Nutzung Whg: 535m2
- GF Erschliessung: 159 m2
- Aussenfläche: 75m2
- GF Nutzfläche Betrieb : 19 m2

**Kennzahlen Erdgeschoss**

- GF Nutzung: 630 m2
- GF Erschliessung: 159 m2

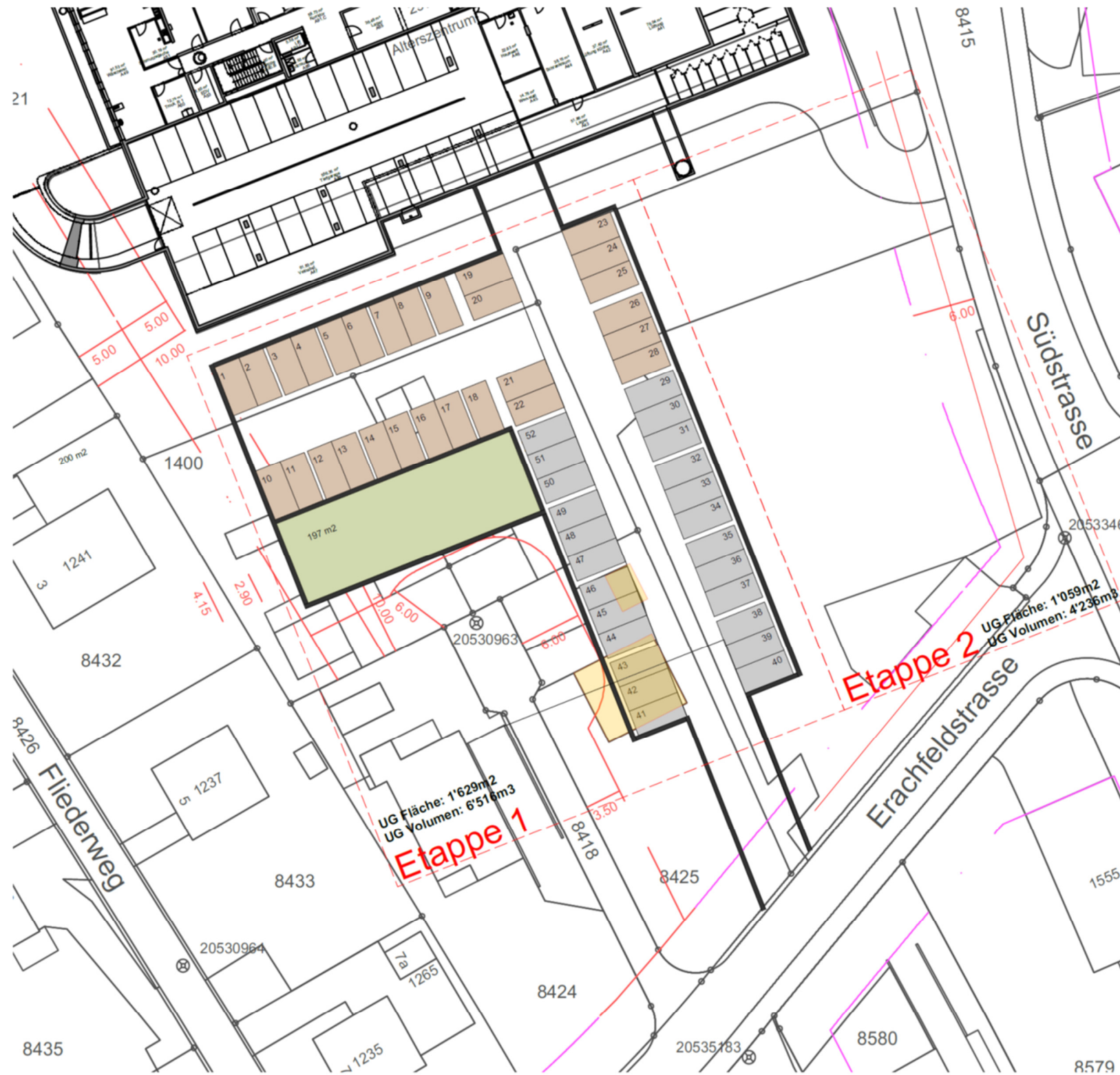
Baukörper: EG +2/3 Obergeschosse

	3.OG
2.OG	2.OG
1.OG	1.OG
EG	EG

**Etappe 2**

siehe "Riegel"

### Variante "L-Form" / Erhalt Parkplatz – Untergeschoss und Schemaschnitt

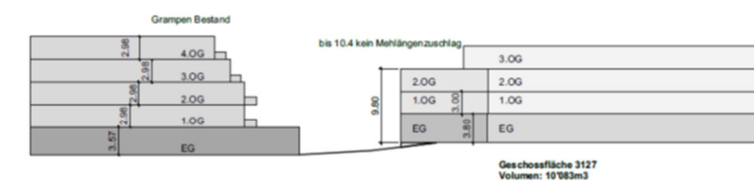
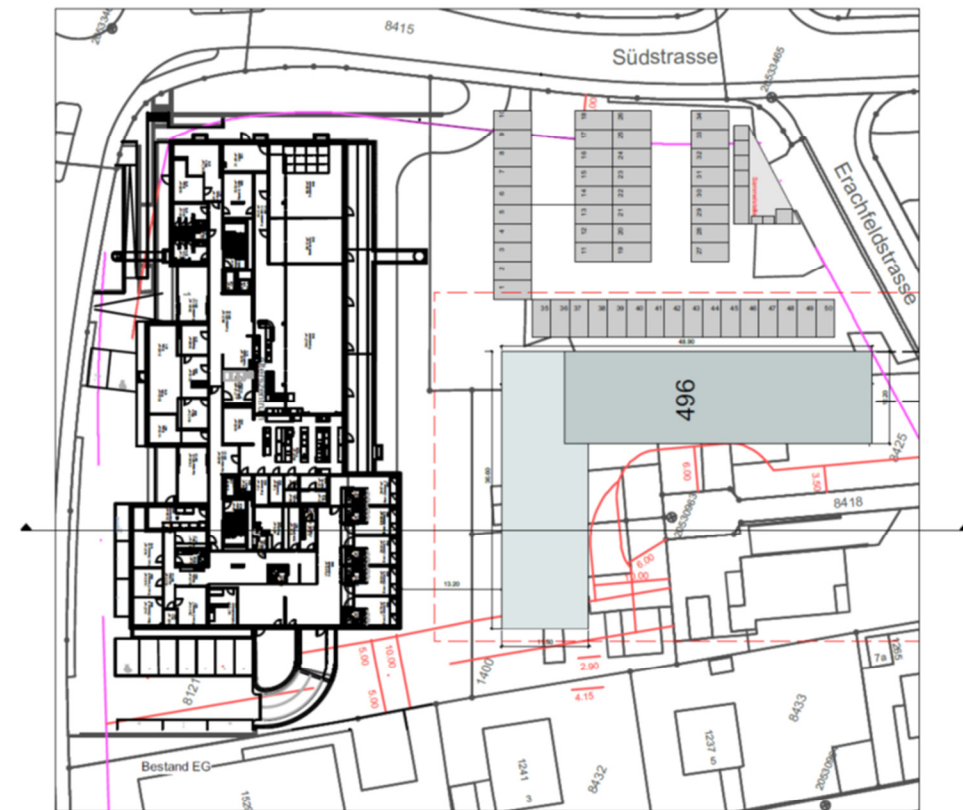


Schema Regelgeschoss

Situation aktuell:  
PP Tiefgarage Bestand = 24 PP  
Aktuell Aussenparkplätze öffentlich = 51 PP (Kataster Nr.8417)

Situation neu 1.Etappe  
PP Tiefgarage Bestand = 24 PP  
Neu PP Tiefgarage (Bedarf Neubau) = 29 PP  
Neu Tiefgarage öffentlich = 23 PP  
Aussenparkplätze = 50 PP

### Schema Höhen



## ANHANG B: GROBKOSTENSCHÄTZUNGEN (±25%)

BAUKOSTEN	Riegel einbündig / Entlang Südstrasse Variante 1					"L-Form" / Erhalt Parkplatz Variante 2						
	Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF		
<b>BKP 1</b> <b>Vorbereitungsarbeiten</b>				8%	1'040'000				8%	970'000		
Rückbaukosten Gebäude	Kat. 8425 Abschätzung Kubatur	SIA 416	m3	600	60	40'000	Kat. 8425,1400+1401 Abschätzung Kubatur	SIA 416	m3	1'200	60	70'000
<b>BKP 2</b> <b>Gebäude</b>												
Neubauvolumen oberirdisch		SIA 416	m3	10'200	850	8'670'000		SIA 416	m3	10'100	850	8'590'000
Neubauvolumen unterirdisch (UG)		SIA 416	m3	7'850	550	4'320'000		SIA 416	m3	6'500	550	3'580'000
Volumen Total Neubau		SIA 416	m3	18'050	720			SIA 416	m3	16'600	733	
Umbauten im Bestand	nicht berücksichtigt						nicht berücksichtigt, hier ist jedoch Umbau/ Umnutzung best. Pflegewohngruppe sinnvoll					-
Sanierungskosten	nicht berücksichtigt						nicht berücksichtigt					-
<b>BKP 4</b> <b>Umgebung</b>												
Umgebungsfläche	Kat.-Nr. 8425 + 8417 sowie Fläche zu Bestand	m2	3'000	250.00	750'000		Kat.-Nr. 1400,1401+8425 sowie Streifen à 15m von Kat. 8417 und Fläche zu Bestand + zusätzliche Umgestaltung PP (Annahme)	m2	3'300	250.00	830'000	
Budget Sammelstelle					200'000							200'000
Budget Bäume / Pflanzen					100'000							100'000
Budget Ausstattung Umgebung					50'000							100'000
Fläche Total			3'000						3'300			
<b>BKP 5</b> <b>Baunebenkosten</b>				9%	1'170'000				9%	1'100'000		
<b>BKP 9</b> <b>Ausstattung</b>	geschätzt				250'000		geschätzt					250'000
<b>BKP 1-9</b> <b>Gesamttotal</b>					16'590'000							15'790'000
MwSt. BKP 1-9				7.7%	1'280'000				7.7%	1'220'000		
Teuerung				0.0%	-				0.0%	-		
<b>BKP 1-9 Total inkl. Mwst.</b>					<b>CHF 17'870'000</b>					<b>CHF 17'010'000</b>		
Reserve auf Rückbau / Umbau / Sanierung *	Anteil: 40'000			10.0%	4'000		Anteil: 80'000		10.0%	8'000		
Reserve auf Allgemeines / Neubauteil **	Anteil: 17'830'000			5.0%	892'000		Anteil: 16'930'000		5.0%	847'000		
Provisorien	keine						keine					
Rundung					34'000							35'000
<b>BKP 1-9 Total inkl. Reserve</b>					<b>CHF 18'800'000</b>					<b>CHF 17'900'000</b>		
<b>BKP 0</b> <b>Parzelle Kat.-Nr. 1400</b>	bereits im Besitz der Stiftung				-		bereits im Besitz der Stiftung					-
<b>Parzelle Kat.-Nr. 1401</b>	bereits im Besitz der Stiftung				-		bereits im Besitz der Stiftung					-
<b>Parzelle Kat.-Nr. 8425+8417</b>	Kauf (Eingesetzter Wert des Grundstückes gemäss Angaben Bauausschuss vom 29.08.2013, analog Grampen 2, 2014)				2'590'000		Teilkauf (Annahme: Kauf 8425 + Teilkauf 8417: 743m2) Fläche: 586 + 743 = 1'329m2					1'270'000
<b>Rundung</b>					10'000							30'000
<b>BKP 0-9 Gesamttotal</b>					<b>CHF 21'400'000</b>					<b>CHF 19'200'000</b>		

Volumen Neubau  
Kosten Neubau BKP 2, exkl. MwSt.  
Kosten Neubau BKP 1-9, inkl. MwSt.  
Kosten Neubau pro m3 (BKP 2), exkl. MwSt.  
Kosten Neubau pro m3 (BKP 1-9), inkl. MwSt.

SIA 416 m3 18'050  
CHF 12'990'000  
CHF 18'700'000  
CHF/m3 720  
CHF/m3 1'036

SIA 416 m3 16'600  
CHF 12'170'000  
CHF 17'800'000  
CHF/m3 733  
CHF/m3 1'072

**In der Grobkostenschätzung nicht enthalten sind:**





Wettbewerbskredit  
Umbau- und Sanierungskosten

**Kostentreibende Risikofaktoren**

Baugrund  
Zustand Kanalisation  
Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, etc.) / PAK (Teerhaltige Beläge)

## ANHANG C: EVALUATION VARIANTEN - 1. PHASE (13.01.2020)

### Evaluation Varianten - 1. Phase (13.01.2020)

Kriterium	Variante 1 Punktbaute	Variante 2 L-Form	Variante 3 Winkel	Variante 4 Block
				
Städtebau	ungenügend	gut	gut	ungenügend
Wohnungsqualität	gut (Wohnungen Richtung Südstrasse vorhanden)	gut (Wohnungen Richtung Südstrasse vorhanden)	sehr gut	sehr gut
Qualität übrige Räume (EG-Nutzung: Büros, Fitness, etc.)	sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut
Betriebliche Anbindung (1. Etappe)	Anbindung möglich	Anbindung möglich	gut möglich (Umnutzung Pflegewohngruppe im EG)	Anbindung möglich
Qualität für den Betrieb (ergänzt gem. Bespr. vom 16.04.20)				
Parkplatzangebot oberirdisch (1. Etappe)	gut	vorhanden	gut - sehr gut	gut - sehr gut
Parkplatzangebot unterirdisch (1. Etappe)	eingeschossig 35 öff. PP	eingeschossig 35 öff. PP	eingeschossig 35 öff. PP	eingeschossig 35 öff. PP
späteres Erweiterungspotenzial ohne Kat. 8418+8424	keines	klein	keines	keines
späteres Erweiterungspotenzial mit Kat. 8418+8424	gut	vorhanden	keines	keines
Notwendiger Rückbau / Beanspruchung für 1. Etappe	Kat. 8425 / gut	Kat. 8425 / gut	alle Gebäude / schlecht	alle Gebäude / schlecht
Flächenbedarf 1. Etappe (Parzellierung)	gut	sehr schlecht	gut	genügend
Kosten (1. Etappe) - wird erst in 3. Phase beurteilt				
Beurteilung vom 13.01.2020	Keine gute Situierung innerhalb des Perimeters Möglichkeit einer Erweiterung schwierig	Grundsätzlich machbar Unterschiedliche Geschosshöhen gegenüber dem Bestand Mindestens 4-5 Geschosse Möglichst kleiner «Fussabdruck» Aufzeigen einer Erweiterung	Grundsätzlich machbar Mindestens 4-5 Geschosse Mehrlängenzuschlag beachten	Keine gute Situierung innerhalb des Perimeters Möglichkeit einer Erweiterung schwierig
Fazit	nicht weiterverfolgen	weiterverfolgen mit Prüfung Einbänder Fokus 2. Etappe erhöhte Geschossigkeit	weiterverfolgen mit Prüfung Einbänder Fokus 2. Etappe erhöhte Geschossigkeit	nicht weiterverfolgen

## ANHANG D: EVALUATION VARIANTEN - 2. PHASE (07.02.2020)

### Evaluation Varianten - 2. Phase (07.02.2020)

Kriterium	Gewichtung	Variante 1 Winkel		Variante 2 Riegel zweibündig		Variante 3 Riegel einbündig		Variante 4 Südlicher Block		Variante 5 nördlicher Block		Variante 6 L-Form einbündig		Variante 7 Riegel vor Grampen 1	
		Pkt.		Pkt.		Pkt.		Pkt.		Pkt.		Pkt.		Pkt.	
Städtebau	2	hervorragend	5	gut	3	gut	3	genügend	2	genügend	2	gut	3	schlecht / Problematik Mehrlängenzuschlag	1
Wohnungsqualität	3	sehr gut (analog Grampen II 2014)	4	gut (Wohnungen Richtung Südstrasse vorhanden)	3	sehr gut (analog Grampen II 2014)	4	gut möglich	3	für 1. Etappe gut, jedoch für Grampen 1 reduzierte Qualität	2.5	sehr gut	4	für 1. Etappe gut, jedoch für Grampen 1 sehr schlecht	2
Qualität übrige Räume (EG-Nutzung: Büros, Fitness, etc.)	2	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut, jedoch schlechte Anbindung an "Mutterhaus"	2.5	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut / projektabhängig	4	sehr gut, jedoch für Grampen 1 schlechter	2
Betriebliche Anbindung (1. Etappe)	3	Anbindung möglich	3	Anbindung möglich	3	Anbindung möglich	3	grosse Distanz / schlechte Anbindung an "Mutterhaus"	1.5	Anbindung möglich	3	mit Umnutzung "Pflegerwohngruppe" sehr gut	4	mit Umnutzung "Pflegerwohngruppe" sehr gut	4
Qualität für den Betrieb (ergänzt gem. Bespr. vom 16.04.20)															
Parkplatzangebot oberirdisch (1. Etappe)	2	vorhanden	2	vorhanden, besser als bei Var. 1	3	vorhanden, besser als bei Var. 1	3	möglich	3	gut - sehr gut	3.5	sehr gut	4	sehr gut	4
Parkplatzangebot unterirdisch (1. Etappe)		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP		eingeschossig 35 öff. PP	
späteres Erweiterungspotenzial ohne Kat. 8418+8424	2	gut	3.5	genügend	3	Fläche gut, jedoch 2x Riegel	3	schlecht	1	schlecht	1.5	Fläche gut, jedoch 2x Riegel	1	Fläche gut, jedoch 2x Riegel	1
späteres Erweiterungspotenzial mit Kat. 8418+8424		sehr gut		sehr gut		sehr gut		schlecht		genügend		keines		und problem. Aussenraum	
Notwendiger Rückbau / Beanspruchung für 1. Etappe	1	Kat. 8425 / gut	3	keiner / hervorragend	5	keiner / hervorragend	5	mind. Kat. 8425 / gut	3	keiner / hervorragend	5	alle Gebäude / schlecht	1	Kat. 1400+1401 / genügend	2
Flächenbedarf 1. Etappe (Parzellierung)	2	100% / ungenügend	1	ca. 70% / gut	3	ca. 90% / ungen.-genügend	1.5	"mittige Parkierung", resp. Freifläche / ungen.	1.5	ca. 60% / gut-sehr gut	3.5	ca. 50% / sehr gut	4	ca. 50% / sehr gut	4
Kosten (1. Etappe) - wird erst in 3. Phase beurteilt															
Total Punkte gewichtet		(max. = 85Pkt.) <b>55.0</b>		(max. = 85Pkt.) <b>55.0</b>		(max. = 85Pkt.) <b>55.0</b>		(max. = 85Pkt.) <b>36.5</b>		(max. = 85Pkt.) <b>50.5</b>		(max. = 85Pkt.) <b>57.0</b>		(max. = 85Pkt.) <b>44.0</b>	
Fazit		<b>weiterverfolgen mit - Fokus 2. Etappe - Fokus Varianten 'mid'</b>						<b>nicht weiterverfolgen</b>		<b>nicht weiterverfolgen</b>		<b>weiterverfolgen aufgrund gegenteiligem Ansatz zu Var. 1-3</b>		<b>nicht weiterverfolgen</b>	

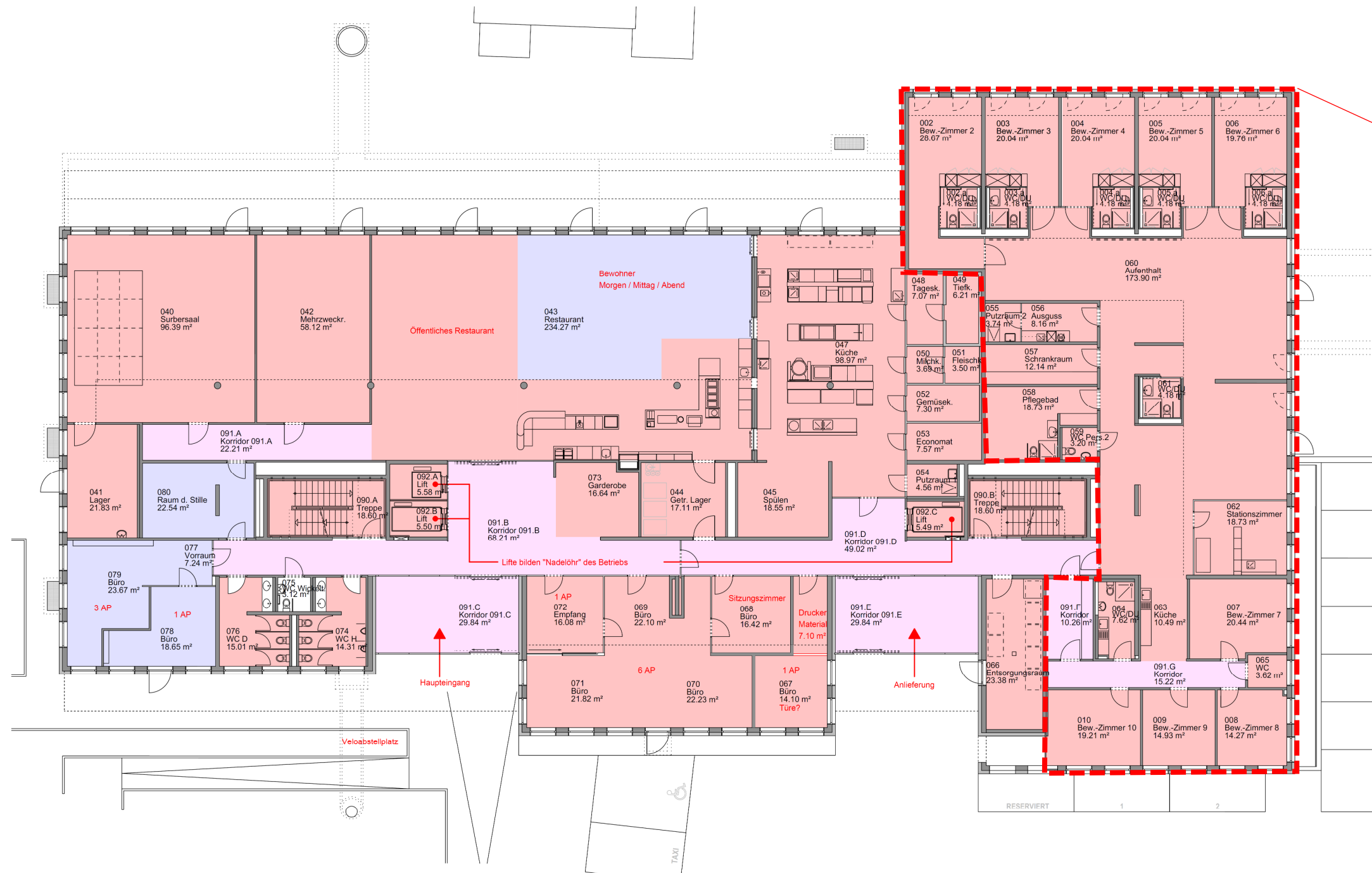
Gewichtungsvergabe	Punktvergabe
3 sehr wichtig	5 hervorragend
2 wichtig	4 sehr gut
1 eher unwichtig	3 gut
	2 genügend
	1 ungenügend
	0 sehr schlecht / Ausschlusskrit.

## ANHANG E: INVENTAR BESTAND 1:250

### Untergeschoss 1:250



**Erdgeschoss 1:250**

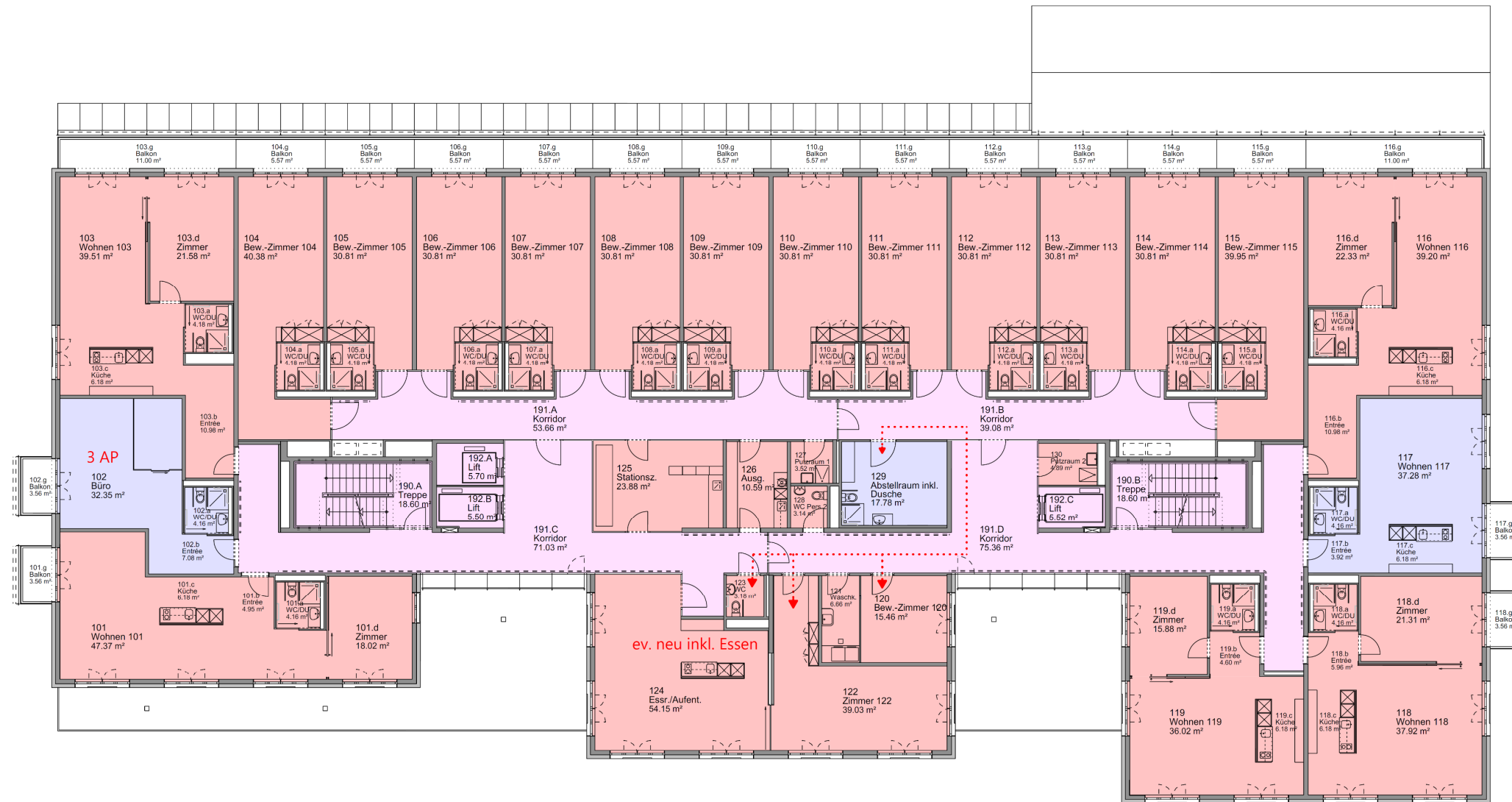


Gemäss Besprechung vom 16.04.2020 ist neu eine Umnutzung / ein Umbau der Pflegewohngruppe im Erdgeschoss möglich.

- Umnutzung nicht möglich / sinnvoll
- Umnutzung möglich
- Korridor / Erschliessungsfläche
- rot Bemerkungen
- 9 Bewohner Zimmer (Demenzgruppe)



# 1. Obergeschoss 1:250



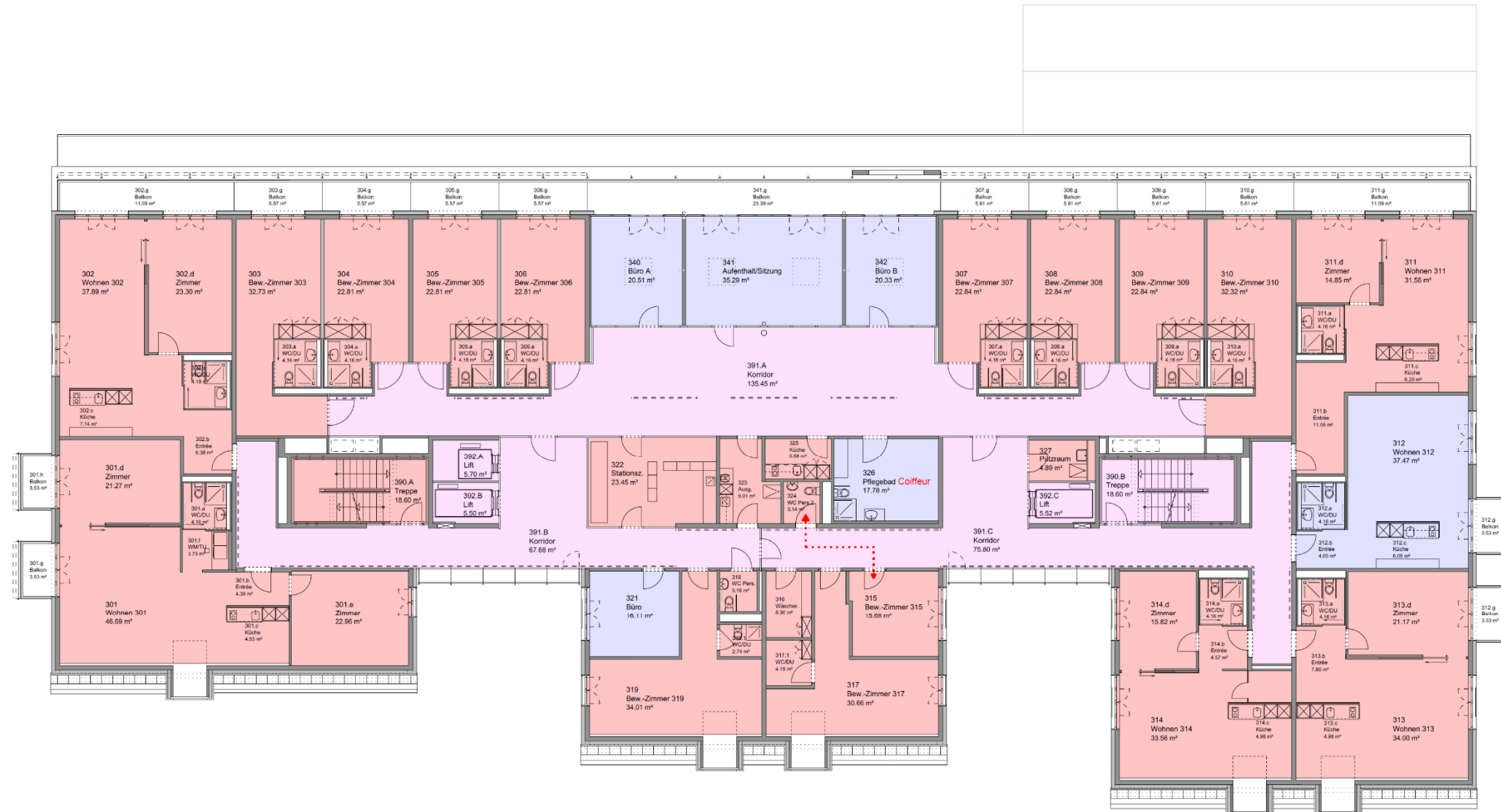
- Umnutzung nicht möglich
- Umnutzung möglich
- Korridor / Erschliessungsfläche
- rot Bemerkungen
- 14x Bewohner Zimmer
- 6x Wohnen

## 2. Obergeschoss 1:250



- Umnutzung nicht möglich
- Umnutzung möglich
- Korridor / Erschließungsfläche
- rot Bemerkungen
- 14x Bewohner Zimmer
- 7x Wohnen

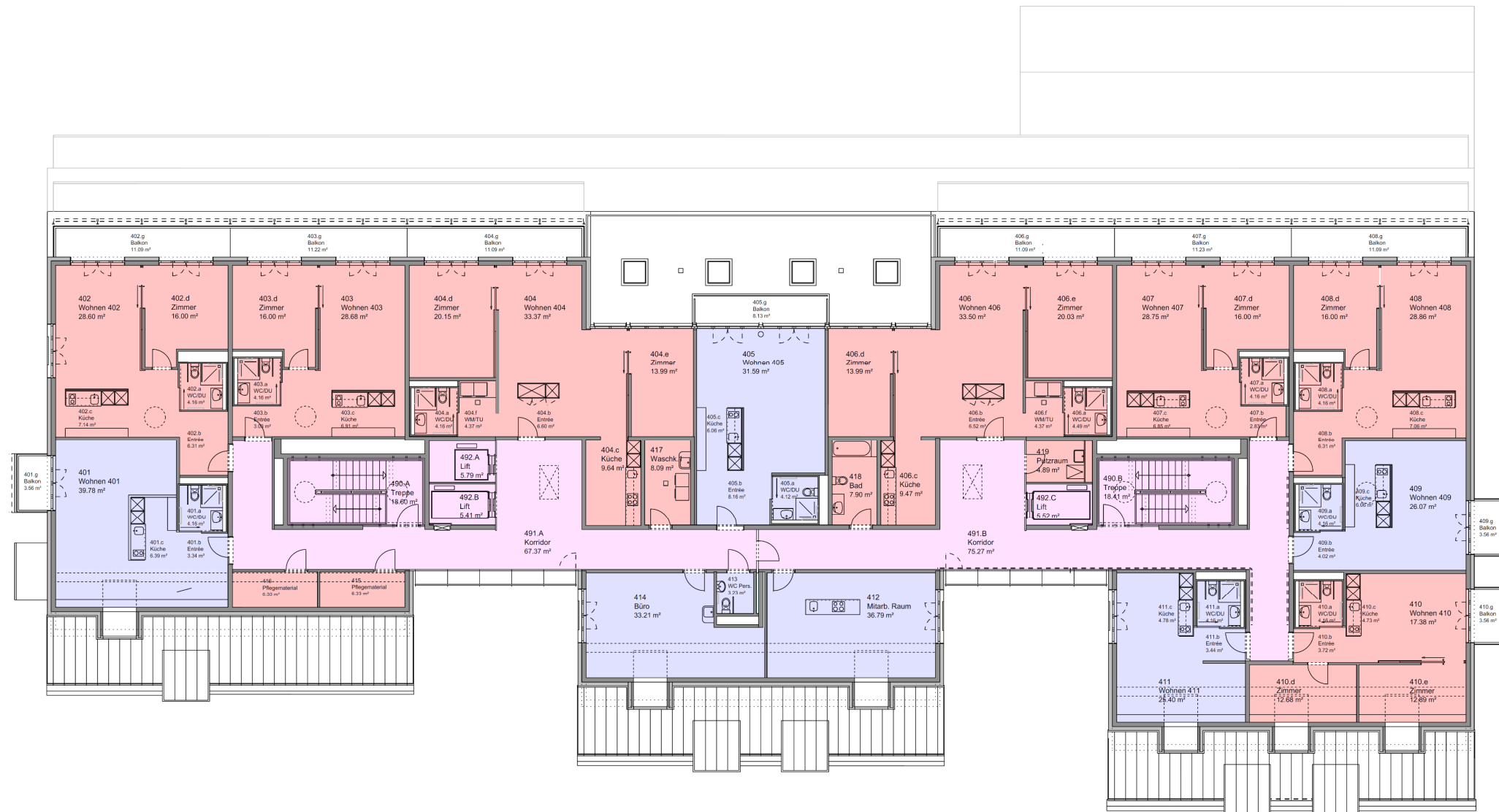
### 3. Obergeschoss 1:250



- Umnutzung nicht möglich
- Umnutzung möglich
- Korridor / Erschliessungsfläche
- rot Bemerkungen
- 11x Bewohner Zimmer
- 6x Wohnen



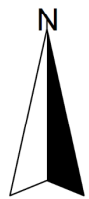
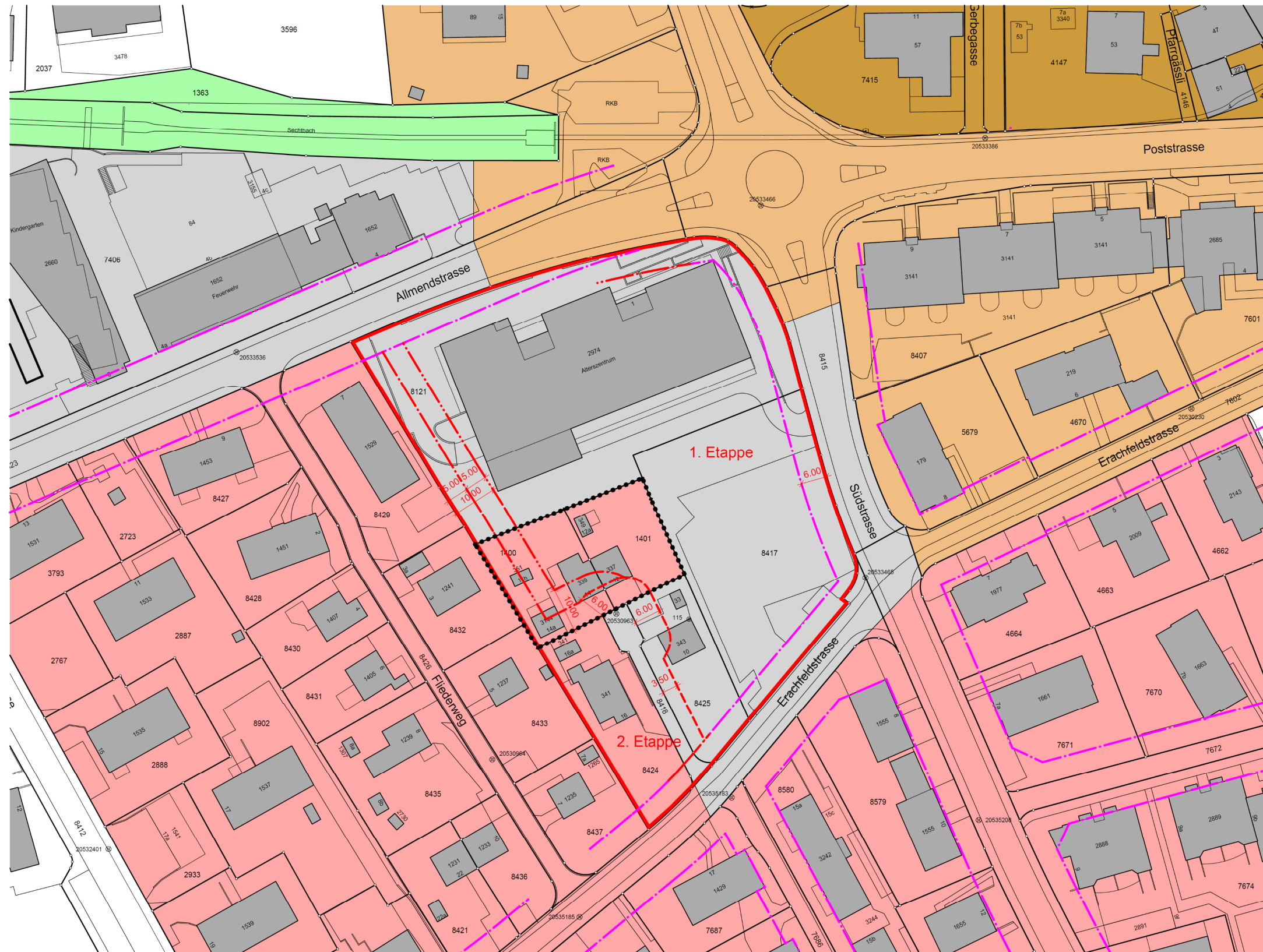
### 4. Obergeschoss 1:250



- Umnutzung nicht möglich
- Umnutzung möglich
- Korridor / Erschließungsfläche
- rot Bemerkungen
- 0 Bewohner Zimmer
- 11x Wohnen



## ANHANG G: BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 1:1'000



## ANHANG H: PARKPLATZBERECHNUNG

Quelle / Bezug / Berechnungsgrundlage		Abstellplätze für			
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden
SN 640 281	Alters- und Pflegeheim		0.3 pro Bett	0.5 pro Bett	
Stadt Bülach, Parkplatzverordnung 1996, Teilrevision 2009	Wohnungen	1 PP / Whg. 1 PP / 250m <sup>3</sup>	1 PP / 4 Whg.		
	Gewerbe (nicht publikumsorientiert)			1 PP / 320m <sup>3</sup>	1 PP / 400m <sup>3</sup>
	Restaurant			1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
	Konferenzräume				1 PP / 10 Sitzplätze

Berechnung SOLL heute		Abstellplätze für				Total
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
31 Alterswohnungen, Wohnenplus	31 Wohnungen	31.00	7.75			38.75
		∅ Volumen je Whg.: 202m <sup>2</sup>				
46 Plätze für betreutes Wohnen	46 Betten		13.80	23.00		36.80
Pflegewohngruppe (15 Plätze)	15 Betten		4.50	7.50		12.00
1 Ferienzimmer (1 Platz)	1 Bett		0.30	0.50		0.80
Restaurant	75 Sitzplätze (gem. Mail Herr Daki)			1.88	12.50	14.38
Mehrzweckraum	50 Sitzplätze (Annahme)				5.00	5.00
<b>Total</b>		<b>31.00</b>	<b>26.35</b>	<b>32.88</b>	<b>17.50</b>	<b>107.73</b>

ÖV-Güteklasse	2	Abstellplätze für				Total	
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden		
		min. %	70	50	45	50	
		max. %	100	80	65	80	
<b>Total minimal</b>			21.70	13.18	14.79	8.75	<b>58.42</b>
<b>Total maximal</b>			31.00	21.08	21.37	14.00	<b>87.45</b>

### Zusammenstellung heutige Anzahl Parkplätze auf Kat. 8121

Parkplätze Tiefgarage	24
Parkplätze oberirdisch	12
<b>Total</b>	<b>36</b>

Berechnung SOLL mit 25 zusätzlichen Wohnungen		Abstellplätze für				Total
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden	
56 Alterswohnungen, Wohnenplus	56 Wohnungen	56.00	14.00			70.00
		∅ Volumen je neue Whg.: 235m <sup>2</sup>				
46 Plätze für betreutes Wohnen	46 Betten		13.80	23.00		36.80
Pflegewohngruppe (15 Plätze)	15 Betten		4.50	7.50		12.00
1 Ferienzimmer (1 Platz)	1 Bett		0.30	0.50		0.80
Spitex	200m <sup>2</sup> x 4m = 800m <sup>3</sup>			2.50	2.00	4.50
Restaurant	75 Sitzplätze (gem. Mail Herr Daki)			1.88	12.50	14.38
Mehrzweckraum	50 Sitzplätze (Annahme)				5.00	5.00
<b>Total</b>		<b>56.00</b>	<b>32.60</b>	<b>35.38</b>	<b>19.50</b>	<b>143.48</b>

<b>Parkplatzmehrbedarf</b>	<b>25.00</b>	<b>6.25</b>	<b>2.50</b>	<b>2.00</b>	<b>35.75</b>
----------------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	--------------

ÖV-Güteklasse	3	Abstellplätze für				Total	
		Bewohner	Besucher	Personal	Kunden		
		min. %	85	70	60	70	
		max. %	110	100	90	100	
<b>Total minimal</b>			21.25	4.38	1.50	1.40	<b>28.53</b>
<b>Total maximal</b>			27.50	6.25	2.25	2.00	<b>38.00</b>

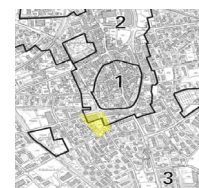
sb / 04.12.2019, ergänzt am 18.12.2019 gemäss Feedback Roger Dällenbach (Stadt Bülach) vom 10.12.2019

### ÖV-Güteklasse

Güteklasse nach örtlichen Verhältnissen	Benützer- kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
		min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Güteklasse 1		55	80	30	45	40	60
Güteklasse 2		70	100	45	65	50	80
Güteklasse 3		85	110	60	90	70	100

Legende:

- 1 Güteklasse 1
- 2 Güteklasse 2
- 3 Güteklasse 3



Falls die bestehende Pflegewohngruppe im Bestand aufgelöst würde, so verändert sich auch die Parkplatzberechnung je nach neuer Nutzung.



## Kat.-Nr. 8417

### A U S Z U G

aus dem Grundbuch

#### Eigentümerin

Stadt Bülach, Marktgasse 27, 8180 Bülach, als Alleineigentümerin

#### Grundstücksbeschreibung

##### Gemeinde/Stadtquartier Bülach

Grundbuch Blatt 3140, Liegenschaft, Kataster 8417, EGRID CH807799034995, Bülach, Südstrasse

##### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 8417, EGRID CH807799034995, Bülach, Südstrasse, Plan 29  
2129 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

##### Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche	1416 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	600 m <sup>2</sup>
- humusierte Fläche	113 m <sup>2</sup>

##### Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine

##### Dienstbarkeiten

- a) Recht:  
Durchleitungsrecht für Abwasserleitung (verschmutztes Abwasser) mit Anschlussrecht des Belasteten.  
Dat. 18.08.2003, SP 2405
- b) Recht:  
Durchleitungs- und Anschlussrecht für Abwasserleitung.  
Dat. 18.08.2003, SP 2407
- c) Last:  
Ausschliessliches Benützungsrecht an einer Fläche von 444 m<sup>2</sup>.  
Dat. 03.06.2004, SP 2496

##### Grundpfandrechte

Auszug ohne Angaben hierüber.

- 1 -

#### Gemeinde/Stadtquartier Bülach

Grundbuch Blatt 77, Liegenschaft, Kataster 8425, EGRID CH867749990311, Bülach

##### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 8425, EGRID CH867749990311, Bülach, Plan 29  
586 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

##### Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 05300343, Erachfeldstrasse 10	63 m <sup>2</sup>
- Nebengebäude, Nr. 05300033	10 m <sup>2</sup>

##### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	73 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	54 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	459 m <sup>2</sup>

##### Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine

##### Dienstbarkeit

Recht:  
Durchleitungsrecht für Abwasserleitung, mit Anschlussrecht.  
Dat. 17.01.1925, SP 1064

##### Grundpfandrechte

Auszug ohne Angaben hierüber.

Bülach

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum:  
26.09.2019/le

GRUNDBUCHAMT BÜLACH

A19-004046  
Auszug 2019/903

Gebühr Fr. 40.00

Beat Franz, Notar




- 2 -

**Kat.-Nr. 8421**

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchamt Bülach									
Grundbuch		Blatt		EGRID					
Bülach		2621		CH894977889915		1/3			
Grundstücksbeschreibung									
Fläche		Beschreibung		Änderung					
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation			
			Kataster 8121, Plan 29, Bülach						
	42	00	Gesamtfläche						
	17	83	Gebäude						
			Gebäude öffentlich, Nr. 05302974, Allmendstrasse 1						
			Unterirdisches Gebäude, Nr. 05302974						
	17	83	Bodenbedeckung						
	13	36	Gebäude						
	10	81	befestigte Fläche						
			Gartenanlage						
Eigentum									
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen			
1.	Stiftung Alterszentrum Region Bülach, Stiftung, Bülach, CHE-109.381.766, c/o Alterszentrum im Grampen, Allmendstrasse 1, 8180 Bülach, Alleineigentum		Abtretung Tausch (144 m2) Namensänderung	04.04.2002 18.09.2015		145 146 776			
Anmerkungen									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
Vormerkungen									
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen					
keine									
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung (verschmutztes Abwasser) mit Anschlussrecht des Belasteten	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22558					
Grundlasten									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
	keine								
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	65	CH5208-0000-0037-23054	1		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	66	CH5208-0000-0037-23155	1		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	67	CH5208-0000-0037-23256	1		
Rechtswirksame Eintragungen									
09.05.2019, 08.28 Uhr									

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchamt Bülach									
Grundbuch		Blatt		EGRID					
Bülach		2621		CH894977889915		2/3			
Dienstbarkeiten									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
Recht	zulasten Blatt 2172, Kataster 7406, EGRID CH767749997669, Bülach	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22659					
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung (unverschmutztes Abwasser) mit Anschlussrecht des Belasteten	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22760					
Last	zulasten Blatt 2172, Kataster 7406, EGRID CH767749997669, Bülach	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22760					
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Anschlussrecht für Abwasserleitung zugunsten Blatt 3140, Kataster 8417, EGRID CH807799034995, Bülach	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22861					
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Rohrleitungen des städtischen Nahwärmeverbundnetzes Allmendstrasse, übertragbar zugunsten Stadt Bülach, besondere Rechtsformen, CHE-114.858.343, Marktgasse, 8180 Bülach	18.08.2003	346	CH5208-0000-0037-22861					
Recht	Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützensrecht an einer Fläche von 444 m2 zugunsten Blatt 3140, Kataster 8417, EGRID CH807799034995, Bülach	03.06.2004	336	CH5208-0000-0037-22962	1				
Grundlasten									
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen				
	keine								
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	65	CH5208-0000-0037-23054	1		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	66	CH5208-0000-0037-23155	1		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	4'000'000.00	M10	1	27.01.2004	67	CH5208-0000-0037-23256	1		
Rechtswirksame Eintragungen									
09.05.2019, 08.28 Uhr									

KANTON ZÜRICH									
Grundbuchamt Bülach									
Grundbuch		Blatt		EGRID					
Bülach		2621		CH894977889915		3/3			
Grundpfandrechte									
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	2'000'000.00	M10	1	27.01.2004	68	CH5208-0000-0037-23357	1		
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief	2'000'000.00	M10	1	22.11.2005	1069	CH5208-0000-0037-23458			
Schuldbrief / Register-Schuldbrief Stadt Bülach, besondere Rechtsformen, CHE-114.858.343, Marktgasse, 8180 Bülach	2'000'000.00	M10	2	27.01.2012	37	CH5208-0000-0037-23559			
Bemerkungen									
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID					
1	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH5208-0000-0037-22962 geht nach: Grundpfandrecht CH5208-0000-0037-23054; Grundpfandrecht CH5208-0000-0037-23155; Grundpfandrecht CH5208-0000-0037-23256; Grundpfandrecht CH5208-0000-0037-23357	22.11.2005	1069	CH5208-0000-0037-22962 CH5208-0000-0037-23054 CH5208-0000-0037-23155 CH5208-0000-0037-23256 CH5208-0000-0037-23357					
Erläuterungen									
a	Aren	Auszugsart	Auszug						
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	09.05.2019, 08.28 Uhr						
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch						
F	Frau	Grundpfandrechte	nur grundbuchelevante Daten						
ha	Hektaren	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen						
M	Mann								
M[Zahl]	Maximalzinsfuss								
m2	Quadratmeter								
Für richtigen Auszug (Dr. 2015/154)									
 <b>Grundbuchamt Bülach</b> Beat Franz, Notar									
Rechtswirksame Eintragungen									
09.05.2019, 08.28 Uhr									

Servitutenprotokoll EREID CH5208-0000-0037-22962

**Grunddienstbarkeit**

**Ausschliessliches Benützensrecht an einer Fläche von 444 m2**

zugunsten  
Blatt 2621, Kataster 8121, EGRID CH894977889915, Bülach

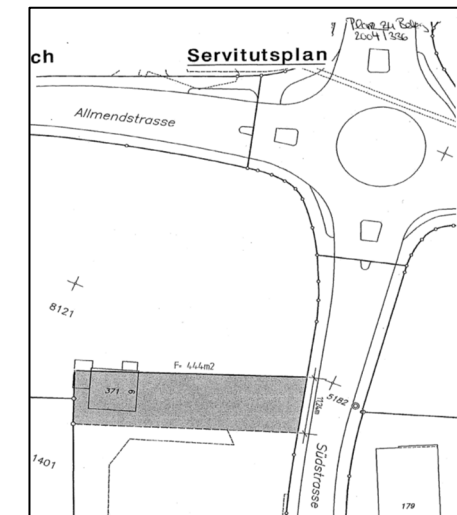
zulasten  
Blatt 3140, Kataster 8417, EGRID CH807799034995, Bülach

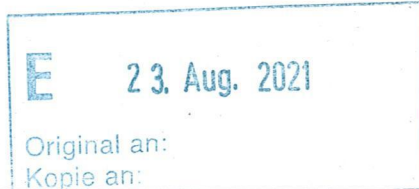
Der Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes das ausschliessliche Benützensrecht an der im Servitutenplan 1:500 vom 4. Mai 2004 zu dieser Dienstbarkeit rot bemalten Fläche von 444 m2. Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes ist befugt, diese Fläche in die Gestaltung des auf dem berechtigten Grundstück erbauten Alterszentrums miteinzubeziehen (ohne bauliche Ausnützung). Die Kosten für die Gestaltung, den Unterhalt und die allfällige Erneuerung dieser Fläche gehen zulasten des Eigentümers des berechtigten Grundstückes.

Bülach, 03.06.2004, Beleg 336

Plan beim Beleg

Obligatorische Bestimmung(en) siehe Beleg 2004/336





Zuständige Kommission **Kommission Bildung und Soziales**

Bezeichnung des Geschäfts: Planung und Bau Gesamtplanung Areal Grampen Landverkauf Grundstücke Nrn. 8425 und Teile von Nr. 8417) von max. 1'500 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 950.00/m<sup>2</sup> (Gesamtbetrag Fr. 1'425'000.00)

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung Stadtrat vom 25. November 2020

**Antrag zuhanden des Stadtparlaments**

**Geschäft wird unter Berücksichtigung folgender Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen:**

Der Antrag ist  einstimmig /  mehrheitlich

**Zusatz-/Änderungsantrag 1**  einstimmig /  mehrheitlich

Wortlaut: Der Verkaufspreis beträgt 1'150 CHF/m<sup>2</sup>

Begründung: Die Berechnungen der SARB zeigten auf, dass eine Kaufpreiserhöhung nur einen kleinen Einfluss auf die künftige Mietpreisgestaltung hat. Zudem ist die Nachfrage nach Alterswohnungen sehr hoch, wodurch mutmasslich eine moderate Erhöhung keinen negativen Einfluss auf die Nachfrage haben wird.

**Zusatz-/Änderungsantrag 2**  einstimmig /  mehrheitlich

Wortlaut: Der SR wird angehalten, ein Rückkaufsrecht im Falle einer nicht Realisierung des Projekts zu denselben Konditionen vertraglich festzuhalten.

Begründung: Die FK Bildung und Soziales möchte verhindern, dass bei einem Scheitern dieses Projektes das Land anderweitig verwendet oder verkauft wird.

**Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):**


Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

**Mitteilung an:**

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Parlaments (3-fach)

Datum: 23.08.2021

**Kommission Bildung und Soziales**

  
Hartmann Laura  
Präsidentin

  
Hohler Damaris  
Aktuarin

E 20. Aug. 2021  
Original an:  
Kenie an:



Zuständige Kommission **Rechnungsprüfungskommission**

Bezeichnung des Geschäfts: Gesamtplanung Areal Grampen - Landverkauf.

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung Stadtrat vom 25. November 2020.

**Antrag zuhanden des Stadtparlaments**

**Geschäft wird unter Berücksichtigung folgender Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen:**

Der Antrag ist  einstimmig /  mehrheitlich

**Zusatz-/Änderungsantrag 1**  einstimmig /  mehrheitlich

Wortlaut: Der Verkaufspreis beträgt 1'150 CHF/m<sup>2</sup>.

Begründung: Die Preisfestsetzung durch den SR hat keinen für das Parlament verbindlichen Charakter. Zudem zeigten Berechnungen der SARB auf, dass eine Kaufpreiserhöhung nur einen kleinen Einfluss auf die künftige Mietpreisgestaltung hat. Aus RPK-Sicht ist deshalb eine moderate Kaufpreiserhöhung durchaus verantwortbar und selbstverständlich auch im Sinne der Bülacher Steuerzahler.

**Zusatz-/Änderungsantrag 2**  einstimmig /  mehrheitlich

Wortlaut: Der SR wird angehalten, ein Rückkaufsrecht im Falle einer nicht Realisierung des Projekts zu denselben Konditionen vertraglich festzuhalten.

Begründung: Die RPK möchte verhindern, dass bei einem Scheitern dieses Projektes das Land anderweitig verwendet oder verkauft wird.

**Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):**

Bitte nicht beschlussrelevante Bemerkungen aufführen.


**Mitteilung an:**

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Parlaments (3-fach)

Datum: 19.08.2021

Rechnungsprüfungskommission

  
Romaine Rogenmoser  
Präsidentin

  
Markus Surber  
Aktuar