

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Stadtplanung Bülach  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 2. November 2023

## **Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Stadt Bülach – Öffentlicher Gestaltungsplan «Herti» – Anhörung nach §7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 18. September 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zum öffentlichen Gestaltungsplan «Herti» zu äussern. Die öffentliche Auflage und Anhörung dauert vom 15. September 2023 bis zum 13. November 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

### **Ausgangslage**

In Bülach Nord soll ein moderner, städtebaulich und architektonisch qualitätsvoller neuer Stadtteil entstehen. Für eine zielgerichtete Entwicklung wurde 2015 der übergeordnete öffentliche Gestaltungsplan (GP) «Bülach Nord» erlassen. Dieser umfasste die Areale Bülachguss und Glashütte (Vetropack), das SBB-Areal sowie das Gebiet Herti. Die ehemaligen Industrieareale Bülachguss und Vetropack nördlich des Bahnhofs sind unterdessen zu einem dichten, gemischt genutzten Quartier transformiert worden. Die Entwicklung des Gebiets Herti soll in den kommenden Jahren folgen. Das Gebiet Herti grenzt westlich direkt an den Bahnhof Bülach sowie den Bushof. Es bildet ein verkehrliches und städtebauliches Bindeglied zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie dem gesamten Entwicklungsgebiet Bülach Nord.

Der GP Bülach Nord legt fest, dass im Gebiet Herti Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe angesiedelt werden können. Die konkrete Entwicklung ist mit einem Detailgestaltungsplan zu regeln.

Der Perimeter dieses Detailgestaltungsplans – der öffentliche Gestaltungsplan Herti – umfasst die Baufelder A1 und A2 des GP Bülach Nord (vgl. Abbildung 1) und bemisst eine Gesamtfläche von 14'260 m<sup>2</sup>. Der GP Herti nimmt die Vorgaben aus dem GP Bülach Nord auf und vertieft diese.

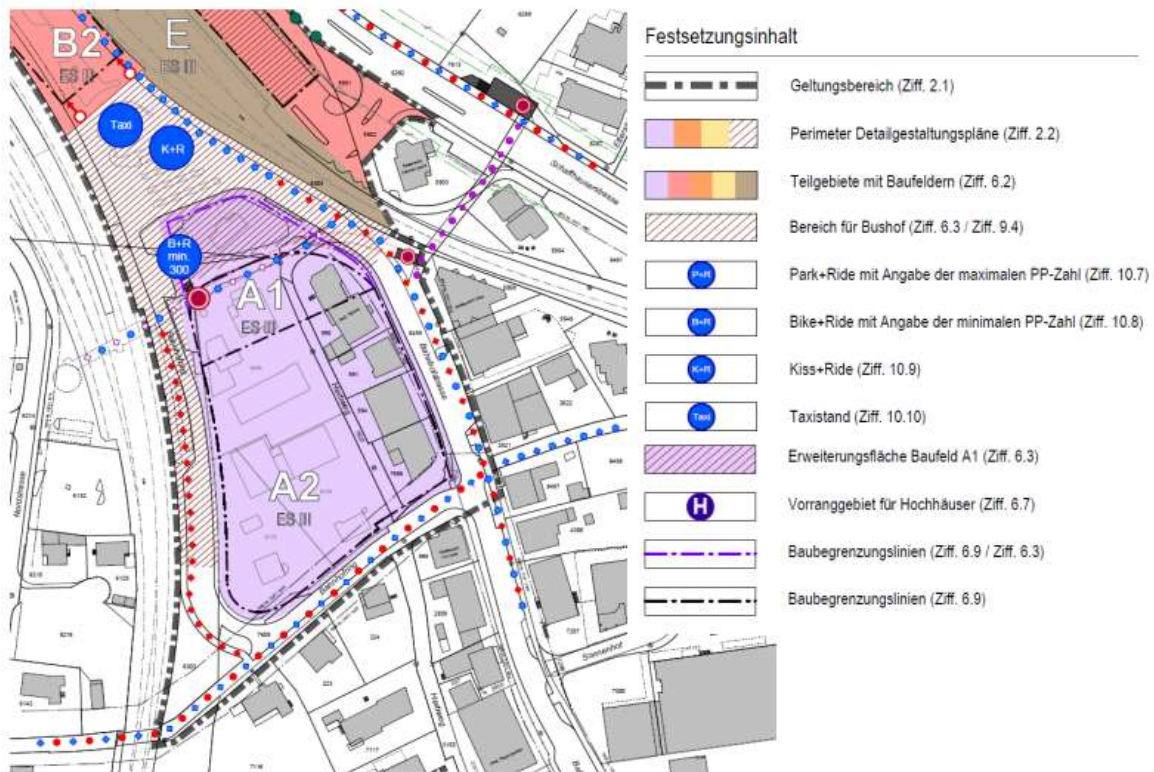


Abbildung 1: Ausschnitt Situationsplan, öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord (2015)

Mit dem GP Herti wird die planungsrechtliche Grundlage für die Transformation des Gebietes Herti zu einem attraktiven Wohn- und Mischgebiet geschaffen. Der GP Herti löst innerhalb seines Perimeters den GP Bülach Nord ab.

Als massgebliche Grundlage für den vorliegenden GP Herti wurde 2016 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Aus dem Studienauftrag ging das Projekt von Oester Pfenninger Architekten AG (neu op-arch) und Enz & Partner GmbH als Sieger hervor. Basierend auf diesem Siegerprojekt wurde 2018 bis 2020 ein erster Entwurf des GP Herti erarbeitet und 2020 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Der Kanton forderte eine verstärkte Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten über den GP.

2020 bis 2021 wurde das «Zielbild Zentrum» für die Stadt Bülach erarbeitet. Darin wurden unter anderem die städtebaulichen und freiräumlichen Zielvorstellungen für Teile des Zentrums konkretisiert. Die städtebauliche Setzung aus dem Studienauftrag Herti wurden dabei miteinbezogen und überprüft. Das Zielbild Zentrum sieht für das Gebiet Herti grössere Volumen und eine robustere Ausbildung der Freiräume sowie vermehrt publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen vor. Zudem soll das Gebiet Herti feinmaschig durchwegt sein und als durchgrüntes (Wohn-)Quartier zwischen Bahnhof und Altstadt funktionieren.

Das in der Folge ausgearbeitete Richtprojekt zeigt auf, wie die Bebauung des Gebiets Herti auf den Platzbedarf des Projekts Neubau Bushof Mitte und die Vorgaben aus dem Zielbild Zentrum reagiert. Denn mit der durchgeführten Machbarkeitsprüfung und dem Variantenstudie für den Neubau des Bushof Mitte 2020/ 2021 hat man festgestellt, dass aufgrund der behindertengerechten Gestaltung mehr Platz benötigt wird als ursprünglich mit dem Studienauftrag vorgesehen. Zudem hat das Richtprojekt die von der zukünftigen Bebauung erwünschten Qualitäten insbesondere in Bezug auf den Freiraum vertieft. Gestützt auf das Richtprojekt wurde ein Gestaltungsleitbild für das Gebiet Herti erarbeitet und den Entwurf GP Herti von 2020 überarbeitet. Das Gestaltungsleitbild wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 180 vom 1. Juni 2022 als Grundlage und zur Integration in den Gestaltungsplan verabschiedet. Mit dem Gestaltungsplan und dem Gestaltungsleitbild werden die wesentlichen Eckpunkte des Richtprojekts und insbesondere auch die qualitativen Aspekte einer künftigen Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

## **Inhalt der Vorlage**

### Gestaltungsplan «Herti»

Der Gestaltungsplan «Herti» setzt sich aus den Bestimmungen, inklusive dem Gestaltungsleitbild, sowie dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. In den Bestimmungen werden unter anderem die Bau- und Nutzungsbestimmungen, die Gestaltung, Energie und Umwelt sowie die Erschliessung und Parkierung geregelt.

Mit dem Planungsbericht GP Herti werden die Inhalte des GP Bülach Nord adaptiert und spezifiziert. Der Planungsbericht macht Aussagen zur gesamtheitlichen Betrachtung des Städtebaus, der Freiräume und dem Verkehr und vertieft die Erschliessung, die Bebauungs- und Nutzweise sowie die Realisierung von Freiräumen.

Das Gestaltungsleitbild des GP Herti beschreibt die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Gestaltungsperimeters. Das Leitbild wird in drei Teile unterteilt. Im ersten Kapitel wird die Stadtsiedlung Herti sowie ihre erwünschte Einbettung ins Stadtgefüge beschrieben. Gemäss Gestaltungsleitbild soll eine offene und durchlässige Anlage mit hohem Öffentlichkeitsgrad entstehen. Weiter werden im zweiten Kapitel die qualitativen Aspekte des Freiraumgerüsts erläutert. Dieses soll aus fünf ineinandergreifenden Freiräumen mit lagespezifischer Atmosphäre bestehen (Abbildung 2):

- Zentrum der Stadtsiedlung – Hertihof
- Kleine Wildnis an der Bahn – Gleispark
- Anbindung an das Quartier – Bahnhofring
- Rückgrat des öffentlichen Lebens – Bahnhofstrasse
- Drehscheibe und Aufenthaltsort – Bahnhofplatz

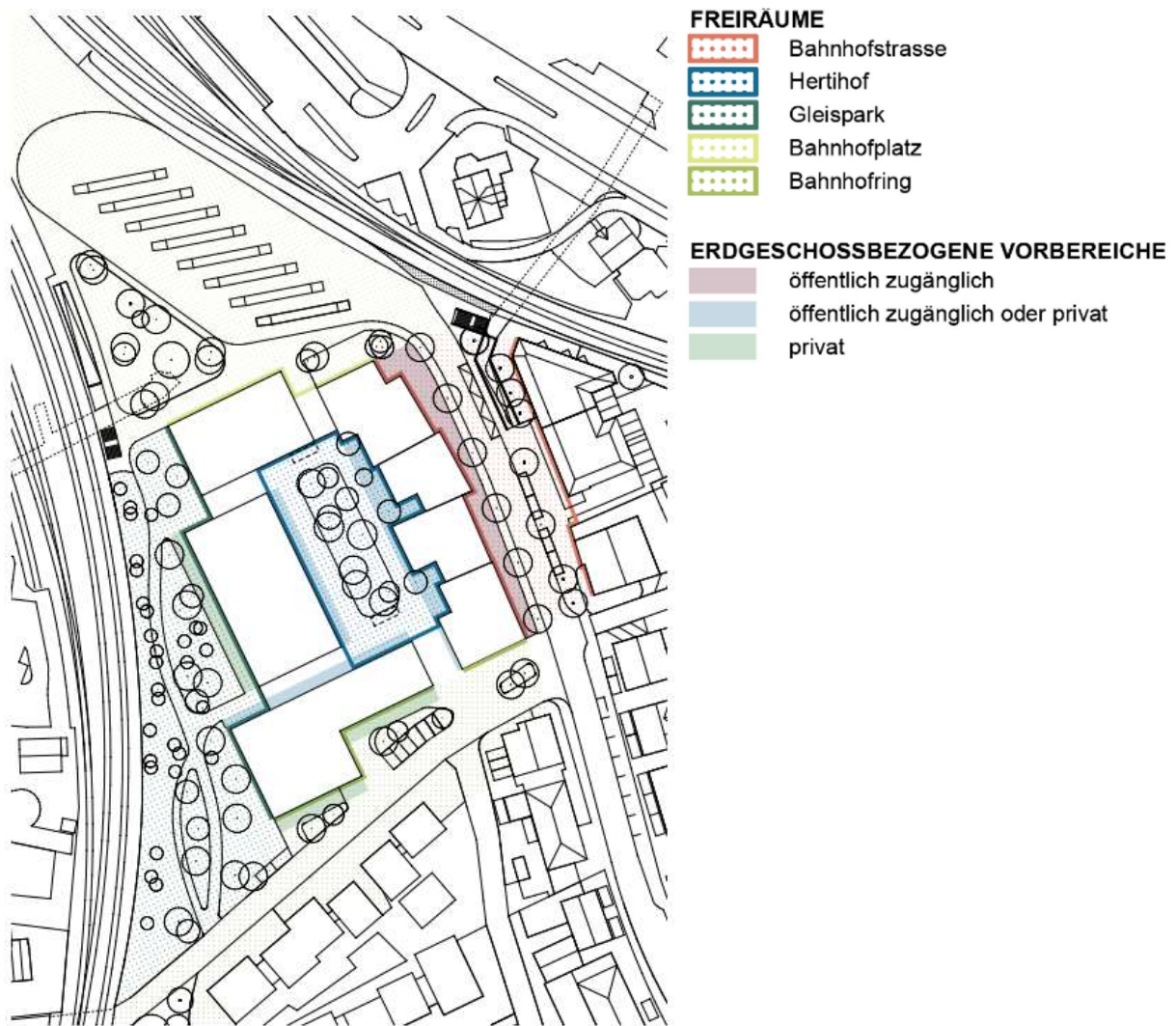


Abbildung 2: Übersichtsplan der geplanten fünf Freiräume im Areal "Herti"

Im letzten Kapitel des Gestaltungsleitbildes werden die gewünschten städtebaulichen und architektonischen Eigenschaften der Bauten beschrieben. Entsprechend ist für die Baubereiche A1-A4 eine Reihe, den Baubereich B ein Hochhaus und für die Baubereiche C und D je eine Zeilenbaut vorgesehen. So sollen sich auf dem Gebiet Herti drei individuelle Stadthustypen mit eigenständigem Charakter zusammenfügen (Abbildung 3):

- Häuserreihe zwischen zwei Massstäben – Baufelder A1-A4
- Akzent am neuen Bahnhofplatz – Baufeld B
- Übergang zum durchgrünten Wohngebiet – Baufelder C/D

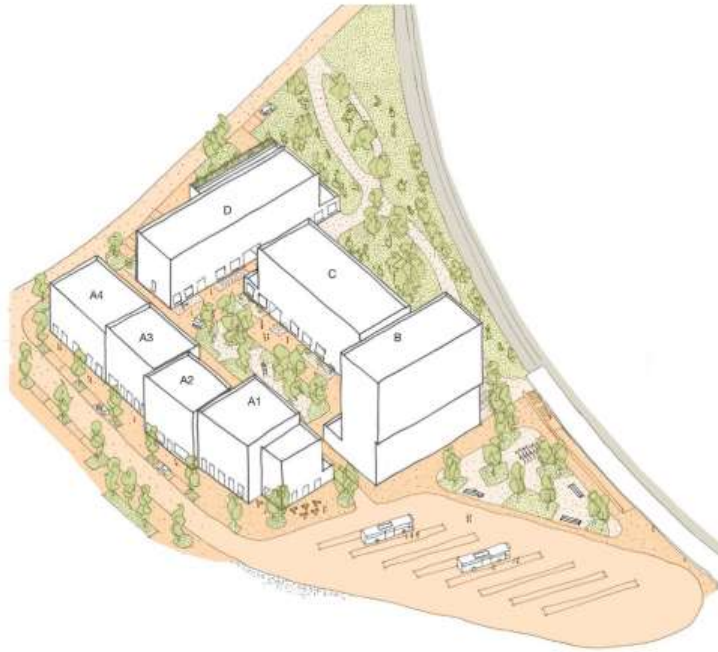


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gestaltungsleitbild. Übersicht des Gebietes Herti gesehen von Nordosten (op-arch AG und Kohn Landschaftsarchitekten GmbH)

### **Allgemeine Würdigung**

Die PZU würdigt das Vorgehen und den Planungsprozess der Stadt Bülach. Sie begrüsst, dass die Stadt Bülach die Zielvorstellungen für die Entwicklung des Gebiets Herti und seine Funktionalität im Gesamtkontext der Stadt schrittweise konkretisierte und sich der nun vorliegende GP Herti auf fundierte Überlegungen abstützt. Die PZU zeigt sich erfreut über den umsichtigen Umgang der Stadt Bülach mit dem Transformationsareal Bülach Nord und seiner Bedeutung für die langfristige Positionierung und Entwicklung der Stadt Bülach.

### **Beurteilung aus Sicht der PZU**

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

### Regionales Raumordnungskonzept und Gesamtstrategie Siedlung

Das regionale Raumordnungskonzept zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung der Region Zürich Unterland auf. Das Gebiet Herti befindet sich in der Stadt Bülach, einem kantonalen Zentrum und dynamisch städtischen Raum, an zentraler Lage und wird hervorragend durch die S-Bahn und das Busnetz erschlossen. Gemäss Raumordnungskonzept wird in sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen dynamisch städtischen Räumen eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme angestrebt. Dabei ist auf eine hohe städtebauliche Qualität und gute Freiraumversorgung zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass der neu erzeugte Verkehr vorwiegend im öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Der GP Herti wird diesen Forderungen aus dem regionalen Raumordnungskonzept und der Gesamtstrategie Siedlung gerecht:

- Der GP legt hohe Baumassenziffern fest und stellt Anforderungen bezüglich der Nutzerdichte und des Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Weiter werden mit dem Gestaltungsleitbild fünf qualitativ hochwertige und differenzierte Freiräume festgelegt, die teils öffentlich, aber auch privat genutzt werden können.

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Durch die Auflösung des Verkehrsringes rund um das Areal, wird eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung umgesetzt. Zusätzlich werden alternative Fuss- und Veloverbindungen ermöglicht.

### Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Für eine differenzierte Siedlungsentwicklung legt der regionale Richtplan drei Strategien zur Veränderung räumlich fest. Für den Perimeter Herti soll die Strategie «umstrukturieren» verfolgt werden, um so neue Raumstrukturen und Qualitäten zu schaffen. Dazu gehören die Umsetzung hoher baulichen Dichten, gemischte Nutzungen und attraktive Aussenräume. Weiter werden hohe Nutzungsdichten (> 150 Einwohner (E) und Beschäftigte (B) pro Hektar Bauzone) angestrebt. Für den GP Herti wurden die Zielwerte (150 – 300 E+B/ha) aus dem Gestaltungsplan Bülach Nord übernommen. Diese sind bereits konform mit dem kommunalen und regionalen Richtplan.

Dank den Vorgaben im GP überzeugt die kompakte Siedlungsstruktur mit hohen Anforderungen an den Städtebau und die Aussenraumqualitäten. Der GP Herti klärt darüber hinaus auch Fragen zur Ver- und Entsorgung. Diese zeigen den Umgang mit Regenwasser, im Sinne eines klimaangepassten Wassermanagements, auf.

### Öffentlicher Verkehr

Der regionale Richtplan sieht in Neubaugebieten die Förderung von öffentlichem Verkehr und Veloverkehr vor. Durch den GP Herti wird dieser Forderung Rechnung getragen. Des Weiteren werden durch die Schliessung des Bahnhofsringes weitere Freiräume ermöglicht, Fussverbindungen geschaffen und die MIV-Belastung reduziert.

### **Abschliessende Bemerkung**

Der Gestaltungsplan Herti steht im Einklang mit den Zielsetzungen respektive Absichten des regionalen Richtplans Zürich Unterland. Die PZU nimmt den Gestaltungsplan Herti der Gemeinde Bülach daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Umsetzung.

Freundliche Grüsse

## **PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch