

Gebietsentwicklung Jakobstal und Hof

Analyse, Konzeptideen und Anträge

Grundlage für die Anpassung des Siedlungsgebietes im Kantonalen Richtplan



Inhalt		
	1. Ausgangslage	5
	1.1 Einleitung / Anlass	5
	1.2 Aufgabenstellung	6
	1.3 Projektorganisation	7
	1.4 Bearbeitungsperimeter	8
	2. Planungsvorgaben	10
	2.1 Kantonaler Richtplan	10
	2.2 Regionaler Richtplan	11
	2.3 Fluglärm	12
	2.4 Zonierung und Grundmasse	14
	2.5 Mengengerüst	16
	3. Gebietsanalyse	17
	3.1 Orts- und Landschaftsbild	17
	3.2 Erschliessung	18
	3.3 Altlasten	19
	3.4 Energieplan	20
	4. Grundkonzepte	21
	4.1 Hinweise zu Industriebrachen	21
	4.2 Gebietspotenzial	23
	4.3 Strukturansätze	25
	5. Bebauungs- und Nutzungskonzepte	26
	5.1 Technopark	26
	5.2 Dienstleistungspark / Gartencenter	28
	5.3 Gewerbepark und Grossverteiler	30
	5.4 Dienstleistungszentrum / Hauptsitz	32
	5.5 Mischnutzung mit Fachmarkt	34
	6. Limitierende Faktoren	36
	6.1 Siedlungsgebiet	36
	6.2 Landschaft und Boden	37
	6.3 Verkehr	38
	6.4 Weitere Indikatoren	40
	7. Künftiges Zonenregime	41
	7.1 Bauliche Dichte	41
	7.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung	42
	8. Anträge an die Baudirektion	43
	Anhang Vorstudien	45

Auftraggeber Stadt Bülach / Gemeinde Hochfelden / Architekturbüro Oskar Meier AG

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
• Peter von Känel, Projektleiter
• Zina Lindemann, Sachbearbeiterin
• Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung / Anlass

Testplanung Bülach Nord

Im Herbst/Winter 2009/2010 wurde für das Gebiet Bülach Nord gestützt auf die städtebaulichen Absichten der Stadt („Leitbild Bülach Nord“, „Perspektiven der Stadtentwicklung“) eine umfangreiche Testplanung durchgeführt, die zu zahlreichen neuen Erkenntnissen geführt hat. In die Testplanung einbezogen wurden die Industrieareale der ehemaligen Glashütte und der Bülachguss sowie das Bahnhof- und das Hertiareal. Nach dem Willen des Stadtrates und der Grundeigentümer soll hier ein moderner, urbaner Stadtteil entstehen. Im Vordergrund steht eine Mischnutzung für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Freizeit.

SIL-Prozess



Auslöser der städtebaulichen Studien im Gebiet Bülach Nord ist der SIL-Prozess von Bund und Kanton Zürich (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt). Der westliche Teil der Stadt dürfte fluglärmbedingt dauernd von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffen sein. Zonen für lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen dürfen dort nicht mehr ausgeschieden werden. Bestehende Bauzonen können nicht mehr oder nur noch eingeschränkt genutzt werden. Daraus resultiert langfristig eine siedlungsplanerische Einbusse hinsichtlich Potenzial für das Bevölkerungswachstum in Bülach West in der Grössenordnung von ca. 1'200 Einwohnern.

Die Kompensation für lärmempfindliche Nutzungen hat konsequenterweise ausserhalb dieser künftig lärmbelasteten Gebiete zu erfolgen. Im Vordergrund steht ein Abtausch von Siedlungsgebiet bzw. von Nutzungszonen zwischen den Gebieten Bülach West, Bülach Nord und Jakobstal.

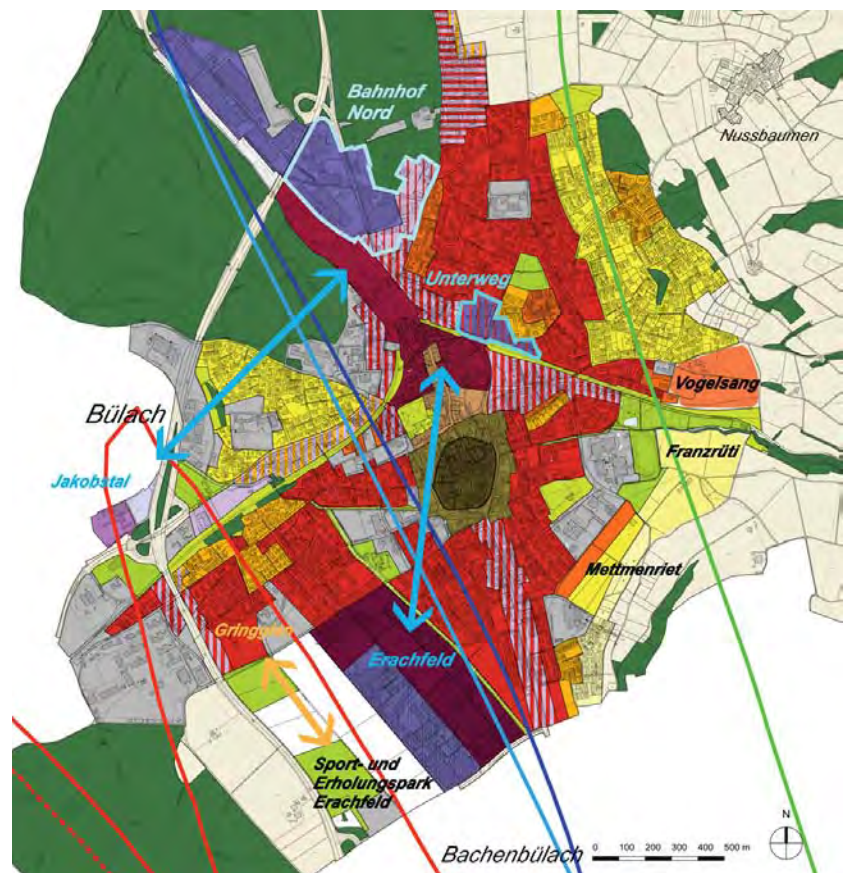
Verlagerung Wohnnutzung von Bülach West nach Bülach Nord

Das heutige Industriegebiet in Bülach Nord soll zu diesem Zweck in Zonen für Mischnutzung für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel, Freizeit, Unterhaltung usw. umgezont werden. In unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr, zum Autobahnanschluss und zum Zentrum von Bülach bietet das Gebiet ideale Voraussetzungen für eine städtische Entwicklung, ohne neue Siedlungsgebiete erschliessen zu müssen.

Verlagerung Arbeitsnutzung von Bülach Nord ins Jakobstal

Im Gegenzug soll das Arbeitsplatzgebiet Bülach Nord gemäss übergeordneter siedlungsplanerischer Festlegung unabhängig von den jetzigen Umzonierungsbestrebungen primär ins Gebiet Jakobstal verlagert werden, dort lassen sich lärmunempfindlichere Nutzungen (Arbeitsplatznutzungen) platzieren.

Handlungsoptionen aus dem
Bericht «Auswirkungen von SIL-
Betriebsvarianten» vom 23.4.08



1.2 Aufgabenstellung

Klärung Entwicklungsspiel-
raum für das Jakobstal

Als Entscheidungsgrundlage für künftige Nutzungen im Gebiet Jakobstal sind im Rahmen einer raumplanerischen Studie insbesondere folgende Aspekte zu beleuchten:

Nutzung

- Welche Art und Intensität von Nutzungen ist unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden zweckmässig?

Bebauung

- Welche Art von Bebauungsstruktur ist aus Sicht Siedlung und Landschaft im Gebiet verträglich?

Verkehr

- Wie viel zusätzlicher Personenverkehr und Güterverkehr erträgt das Verkehrssystem? Wie lässt sich die Anbindung an den öffentlichen Verkehr verbessern? Sind zusätzliche Massnahmen nötig?

1.3 Projektorganisation

Grundeigentümer und weitere Beteiligte

Der Kanton Zürich und die Oskar Meier AG sind Grundeigentümer in den Gebieten Jakobstal und Hof. Als weitere wichtige Partnerin ist die Stadt Bülach und die Gemeinde Hochfelden an den Gesprächen beteiligt. Sie haben in einer Absichtserklärung die Erarbeitung dieser Studie veranlasst.

Bildung Arbeitsgruppe

Ziel ist es, in allen Phasen der Planungsarbeiten in einem kooperativen Prozess tragfähige Lösungen zu erarbeiten. Dieser Prozess soll Diskussionen in Gang setzen, Vertrauen und Konsens aufbauen und Zustimmung erzeugen.

Die Federführung der Arbeiten liegt bei der Stadt Bülach. Die Arbeiten werden durch folgende Personen begleitet:

- Hanspeter Lienhart, Stadtrat Bülach, Vorsitz
- Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau, Bülach
- Reto Riedberger, Gemeindepräsident Hochfelden
- Michel Zollinger, Gemeinderat Hochfelden
- Oskar Meier, Architekturbüro Oskar Meier AG, Bülach
Grundeigentümer
- Jürg Müller, Architekturbüro Oskar Meier AG, Bülach
- Peter von Känel, Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
- Zina Lindemann, Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird bei Bedarf ad hoc beigezogen. Vor Abschluss der Studie soll das ARE für eine koordinierte Stellungnahme der betroffenen kantonalen Fachämter besorgt sein.

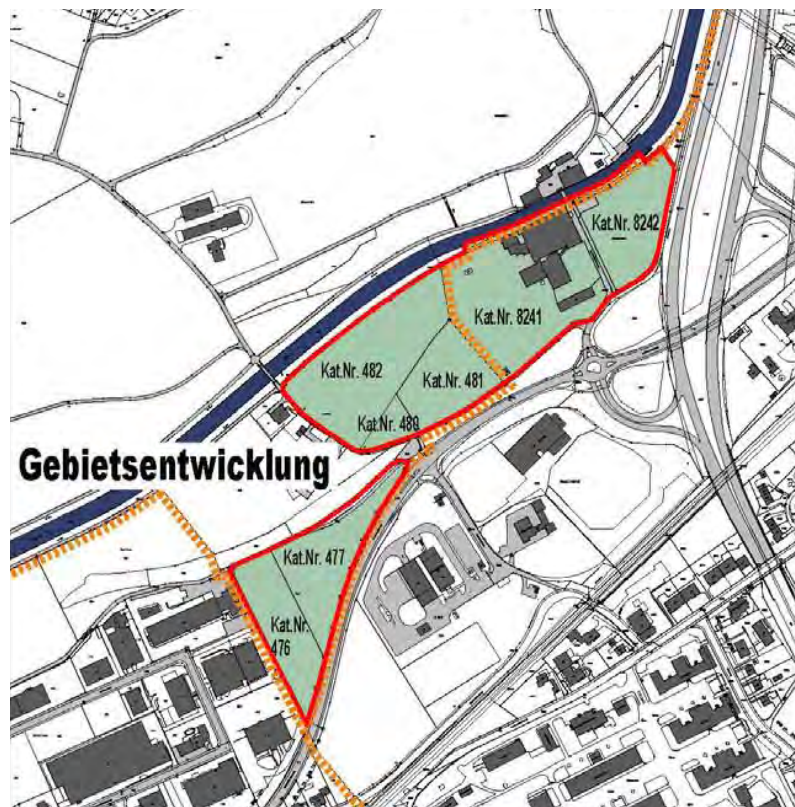
Antrag im Rahmen der Anhörung zum kantonalen Richtplan

Die öffentliche Auflage und Anhörung (§7 PBG) zum Revisionsentwurf des Kantonalen Richtplanes Siedlung erfolgt vom 21.1. – 21.3.2011. Ziel ist es, aus den Erkenntnissen der Studie entsprechende Einwendungen und Anträge für eine Anpassung des Kantonalen Richtplanes abzuleiten. Angestrebt werden inhaltlich gleichlautende Eingaben der drei Interessenträger.

1.4 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für die Entwicklungsplanung umfasst die nachfolgend bezeichneten Flächen:

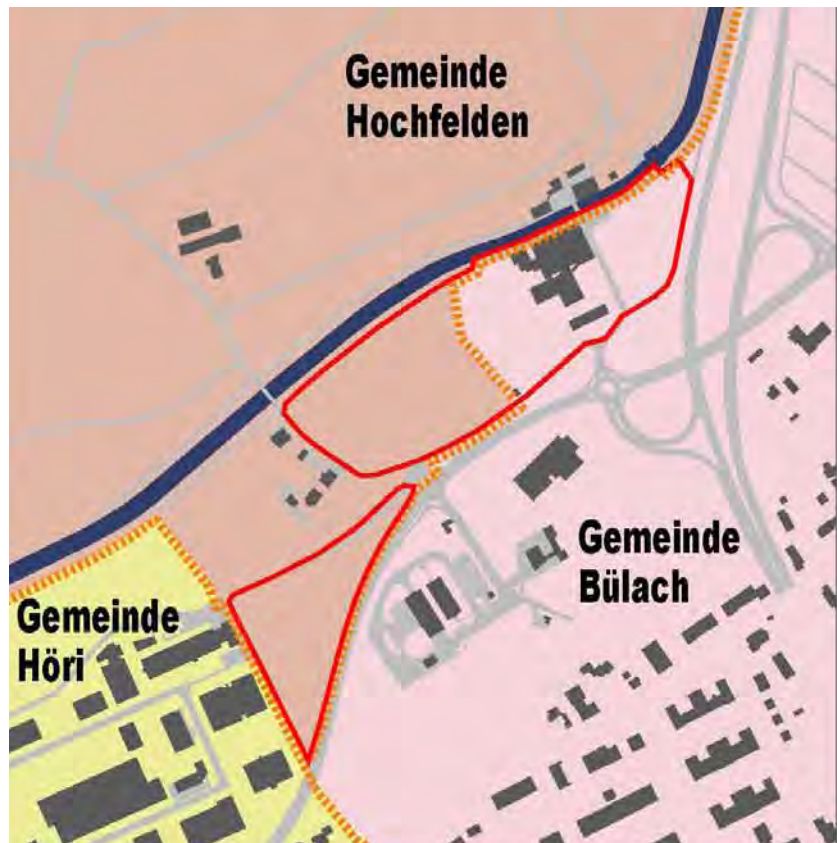
Bearbeitungsperimeter
Entwicklungsplanung



Parzelle	Eigentümer	Fläche
Kat.Nr. 476	J. Schmid-Maag	6'274 m ²
Kat.Nr. 477	Kanton Zürich	7'818 m ²
Kat.Nr. 480	Oskar Meier	1'421 m ²
Kat.Nr. 481	Kanton Zürich	6'047 m ²
Kat.Nr. 482	Oskar Meier	13'404 m ²
Kat.Nr. 8241	Oskar Meier	18'363 m ²
Kat.Nr. 8242	Oskar Meier	7'894 m ²
Total Gebiet Jakobstal		47'129 m ²
Total Gebiet Hof		14'092 m ²
Gesamtfläche		61'221 m ²

Vor der grün hinterlegten Gesamtfläche von 61'221 m² liegen heute 42'858 m² in der Landwirtschaftszone und 18'363 m² in der Industriezone I 5.0.

Gemeindegrenzen



Die Entwicklungsgebiete befinden sich auf den Gemeindegebieten von Bülach und Hochfelden und grenzen im Westen an das Gemeindegebiet von Höri.

2. Planungsvorgaben

2.1 Kantonaler Richtplan

Anhörung zum Kantonalen Richtplan Siedlung

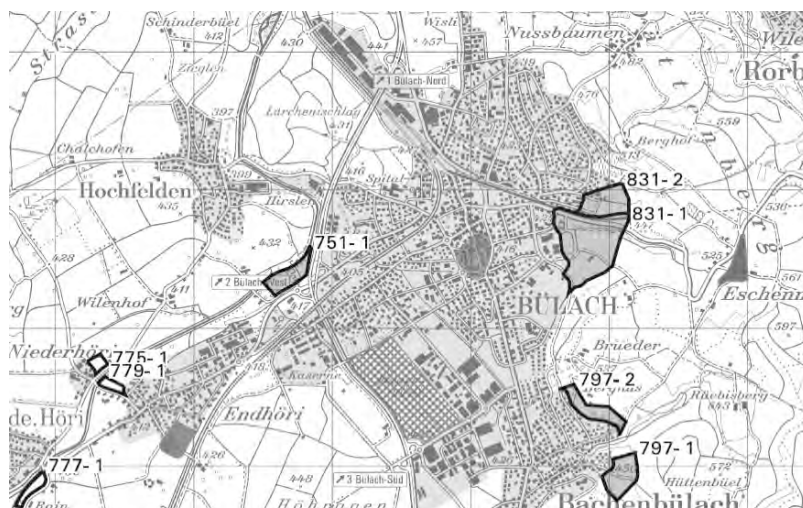
Zum Vorentwurf des Kantonalen Richtplanes Siedlung nahm der Stadtrat Bülach am 13.1.2010 im Kern wie folgt Stellung:

Die Stadt Bülach steht zum Ansatz der „urbanen Wohnlandschaft“. Sie möchte aber nicht zur reinen „Wohnstadt“ im Zürcher Unterland mutieren. Dies entspräche in keiner Weise einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zwei der vom Stadtrat formulierten Standortziele lauten: „Die Weiterentwicklung von Bülach zum Zentrum stiftet für die Stadt und die Region Nutzen“ sowie „Die Qualitäten von Bülach als Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Freizeit-, Gesundheits- und Energiestadt bleiben nachhaltig hoch“.

Von hoher Wichtigkeit für das regionale Zentrum Bülach sind mithin der Erhalt und die Förderung von Arbeitsplätzen.

Vorentwurf Revision Kantonalen
Siedlungsplan:
Grüne Flächen = beabsichtigte
Reduktion des Siedlungsgebietes

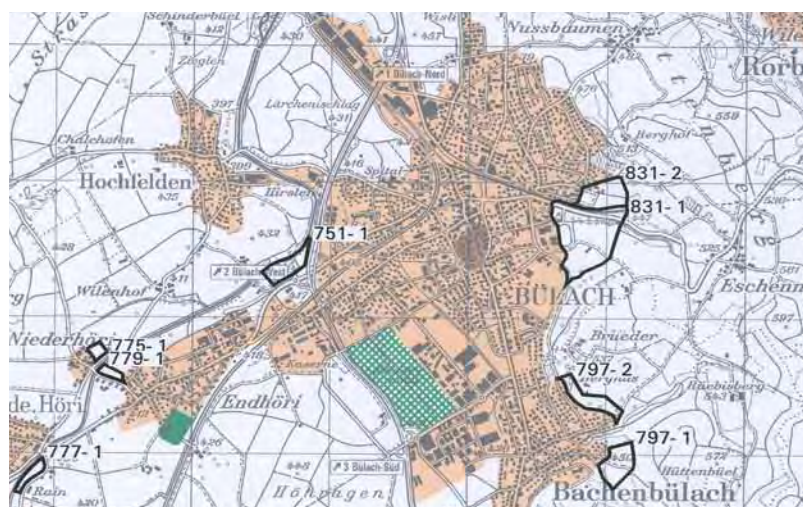
Schwarz bandierte Gebiete = An-
träge der Standortgemeinden



Entwurf Revision Kantonalen
Siedlungsplan für die öffentliche
Auflage vom 21.1. – 15.4.2011

Offensichtlich soll weitgehend auf
die Reduktion des Siedlungs-
gebietes auf dem Gebiet der Stadt
Bülach verzichtet werden; insbe-
sondere auch im Bereich Jakobstal

Das Gebiet Jakobstal wird aller-
dings nicht als Siedlungsgebiet
bezeichnet, obwohl ein grosser Teil
bereits rechtsgültig eingezont ist.



Entwicklung Gebiet
Jakobstal, Stand August
2010

2.2 Regionaler Richtplan

Das Jakobstal liegt innerhalb des IGW-Fluglärm-Perimeters und soll künftig im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet und im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden werden. Damit ist auch eine Teilverlagerung des Arbeitsplatzgebietes von Bülach Nord ins Jakobstal beabsichtigt. Der Antrag der PZU, die in Bülach Nord vorgesehene Umzonung der Industriezone in eine Mischzone mit hohem Wohnanteil durch ein neues regionales Arbeitsplatzgebiet im Jakobstal zu kompensieren, wird unterstützt.

Bülach verfügt heute im Jakobstal bereits über eine Industriezone, diese soll auch nach dem Vorschlag des ARV (Schreiben vom 8.12.2008) mittels gemeindeübergreifender Nutzungsplanungen mit Hochfelden vergrössert werden. Das Gebiet ist zudem verkehrstechnisch für die bezeichnete Nutzweise strassenseitig sehr gut erschlossen (A51: Anschluss Bülach West mit Kreisel; Staatsstrasse Höri-Bülach).

Schlussbericht der PZU
von 27.3.2008

Gemäss Schlussbericht "Entwicklungsabsichten Zürcher Unterland" der PZU soll das Jakobstal zwischen Hochfelden, Höri und Bülach als gemeindeübergreifendes Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen werden (Bericht S.7 und ff).

Regional abgestimmte und erwünschte Entwicklung, Ausriss aus Schlussbericht PZU

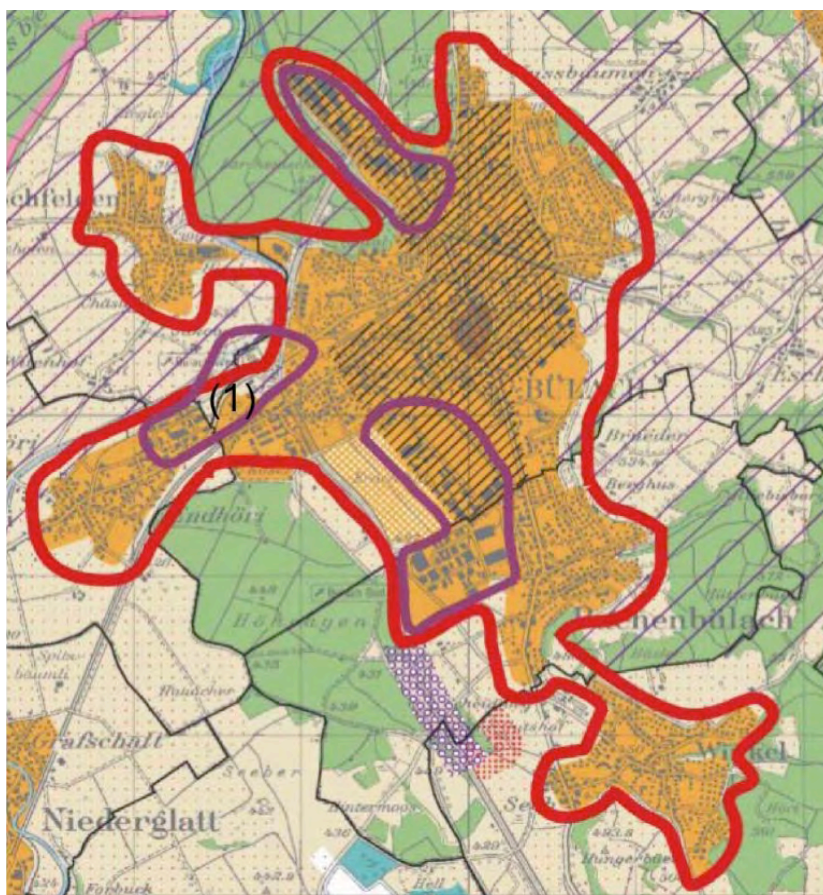
>> violette Umrandung: grenzüberschreitende Arbeitsplatzgebiete

>> rote Umrandung: zusammen gewachsenes Siedlungsgebiet

Die PZU geht von einer Bevölkerungsentwicklung von ca. 20% bis 2030 aus. Dementsprechend werden auch zusätzliche Arbeitsplatzgebiete benötigt.

Arbeitsgebiet (1)

Abgestimmte Entwicklung Bülach, Hochfelden, Höri



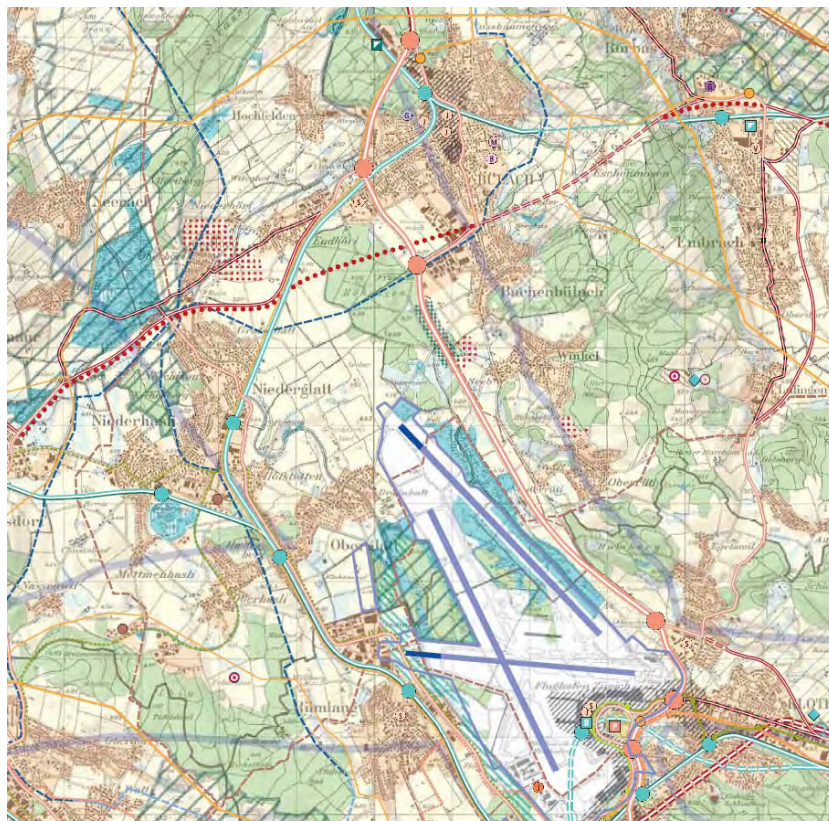
Laufende Teilrevision
Kapitel Flughafen Zürich

2.3 Fluglärm

Mit Beschluss vom 15.12.2004 (RRB Nr. 1930/2004) beantragte der Regierungsrat die Volkswirtschaftsdirektion, das Verfahren zur Erarbeitung des SIL-Objektblatts für den Flughafen Zürich federführend zu begleiten. Gleichzeitig beauftragte er die Baudirektion mit der Ausarbeitung des Kapitels 4.7.1 „Flughafen Zürich“. Im Raumplanungsbericht 2005 legte der Regierungsrat dar, wie mit der Revision dieses Kapitels die siedlungspolitischen und flugbetrieblichen Handlungsspielräume in Abstimmung mit dem SIL für einen Zeithorizont von mindestens 25 Jahren verlässlich bezeichnet werden sollen.

Kernstück des Konzepts der raumplanerischen Vorsorge und damit der vorliegenden Teilrevision bildet die sogenannte Abgrenzungslinie. Mit ihr soll das Gebiet für die Flughafen- und für die Siedlungsentwicklung im SIL-Objektblatt und im kantonalen Richtplan deckungsgleich und langfristig abgegrenzt werden.

Abgrenzungslinie = hellviolett



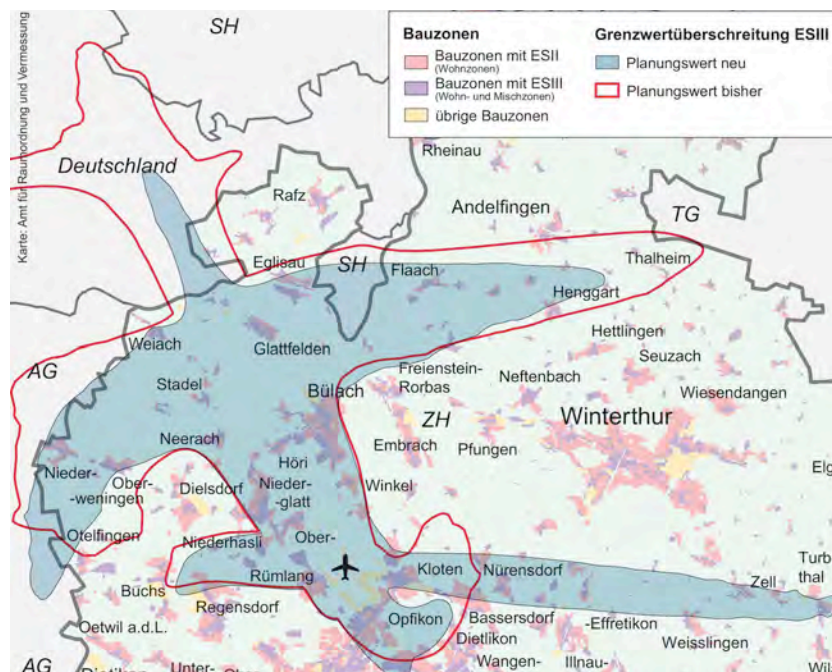
Im kantonalen Richtplan definiert die Abgrenzungslinie die Gebiete, in denen in Zukunft kein neues Siedlungsgebiet für Wohnnutzungen ausgeschieden und insgesamt keine zusätzlichen Potenziale für Wohnnutzungen geschaffen werden sollen. So sind Aufzonungen von Wohnzonen sowie Umzonungen von Gewerbe- in Wohn- oder Mischzonen unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich unzulässig.

Langfristig sind alle Wohnungen im Gebiet innerhalb der Abgrenzungslinie mit hochwertigen Lärmschutzmassnahmen auszustatten. Die Auflagen, die im Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 31 Abs. 2 und Art. 32 LSV an Wohnbauprojekte gestellt werden können, bilden eine wichtige Voraussetzung, um diese raumordnungspolitischen Ziele umzusetzen.

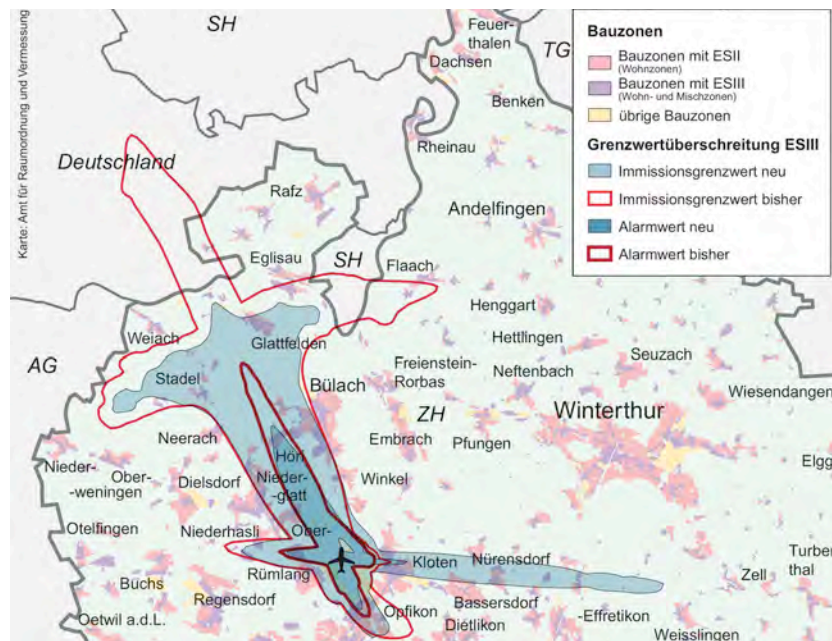
Fazit Abgrenzungslinie

Die Abgrenzungslinie bezieht sich folglich nur auf Wohnzonen, in denen angestrebt wird, dass künftig anstelle der Planungswerte die Immissionsgrenzwerte massgebend sind.

Gebiete mit Überschreitung der Planungswerte in der ES III



Gebiete mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der ES III



Fazit

Aus lärmtechnischer Sicht kommen nur gewerbliche Nutzungen mit einer ES III ev. sogar nur mit ES IV in Frage. Bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Bst. B LSV), die in Gebieten der ES III liegen, gelten gemäss Art 42 Abs.1 LSV um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Wohnnutzungen sind auf jeden Fall ausgeschlossen.

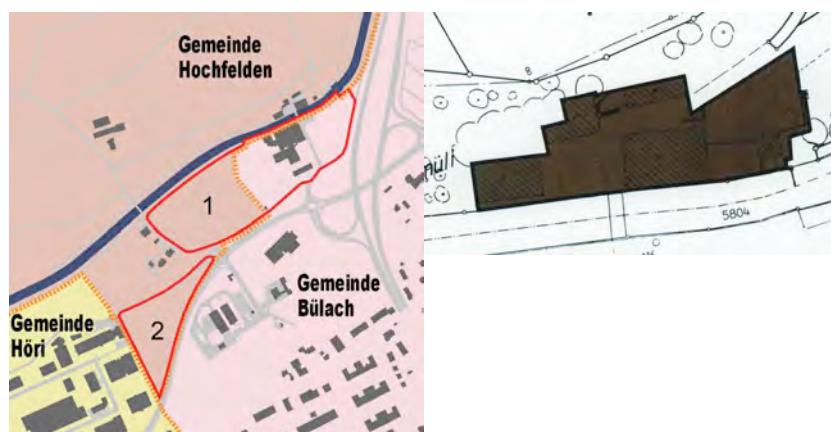
2.4 Zonierung und Grundmasse

Gemeindegebiet Hochfelden

Ein Teil des Entwicklungsgebietes Jakobstal (1) sowie das Entwicklungsgebiet Hof (2) liegen sich auf Hochfeldner Boden. Diese Flächen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Das bestehende Gebäudeensemble im Bereich der Niedermüli ist einer Kernzone mit ES III zugewiesen.

links:
Entwicklungsgebiete 1 und 2 in der Landwirtschaftszone

rechts:
Kernzone Jakobstal/Niedermüli mit ES III



Gemeindegebiet Hori

Das Entwicklungsgebiet Hof (2) grenzt im Westen an das Gemeindegebiet Hori mit der Industriezone I (BZ 6.0 und ES III). Es wird davon ausgegangen, dass dieses Entwicklungsgebiet in Anlehnung an § 240 Abs. 3 PBG rückwärtig über die bestehende Zugänge der Industriezone Hori erschlossen werden muss.

Ausschnitt Zonenplan Hori mit Industriezone (blau)



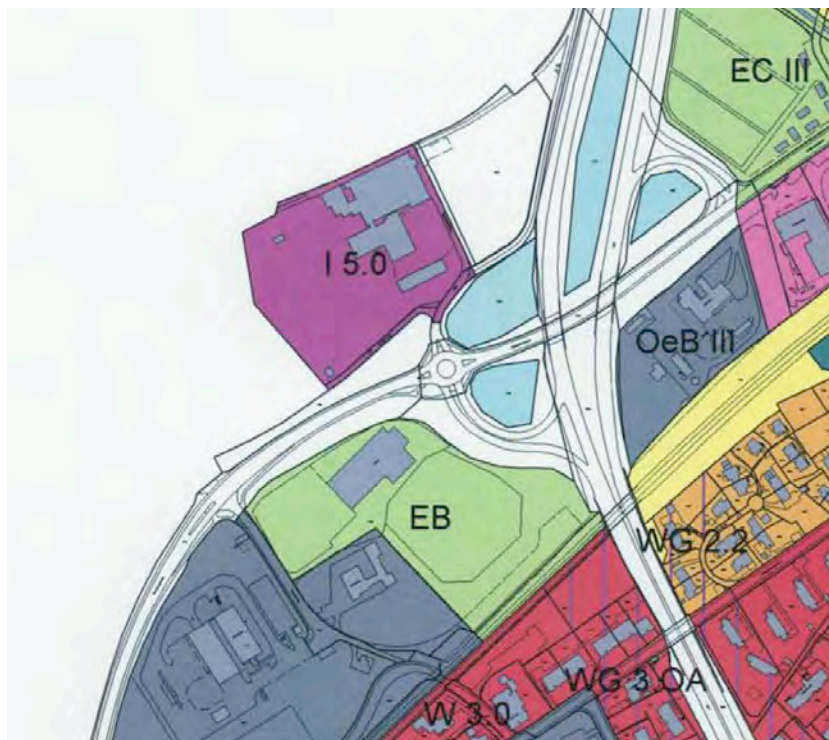
Gemeindegebiet Bülach

Der innerhalb des Gemeindegebietes Bülach liegende Teil des Entwicklungsgebietes Jakobstal liegt heute zum grössten Teil in der rechtsgültig festgelegten Industriezone I 5.0. Der östlich angrenzende Teil zwischen Glatt und A51 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

In dieser Industriezone I 5.0 gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer	5.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	25 %
Empfindlichkeitsstufe	IV
Gebäudehöhe	13.5 m
Firsthöhe	3.0 m
Grundabstand	5.0 m
Zonenabstand	gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbe-zonen gilt ein Grundabstand von 10m
Anzahl Geschosse	frei wählbar innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe
Nutzweise	Mässig störende Nutzungen sind zulässig.
	Auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig
Bepflanzung	Im Grundabstand von 10m ist eine angemessene Bepflanzung vorzusehen

Ausschnitt Zonenplan Bülach mit Industriezone I 5.0 (lila)



2.5 Mengengerüst

Das quantitative Nutzungspotential der Entwicklungsgebiete wird anhand einer Baumassenziffer von 5.0 m³/m² (analog Industriezone I 5.0 Bülach) und einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.50 m abgeschätzt.

Teilgebiet Jakobstal
(Gemeinde Bülach)

Parzelle Kat. Nr.		8241	8242	Total
Massgebliche Grundfläche (m ²)		18'363	7'894	26'257
Baumassenziffer (m ³ /m ²)		5.0	5.0	
Zulässige Baumasse (m ³)		91'815	39'470	131'285
Geschosshöhe (m)		3.5	3.5	
Geschossfläche (m ²)		26'233	11'277	37'510
mGF (-10% Aussenwand-Anteil)				33'759

Teilgebiet Jakobstal
(Gemeinde Hochfelden)

Parzelle Kat. Nr.	480	481	482	Total
Massgebliche Grundfläche (m ²)	1'421	6'047	13'404	20'872
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	5.0	5.0	5.0	
Zulässige Baumasse (m ³)	7'105	30'235	67'020	104'360
Geschosshöhe (m)	3.5	3.5	3.5	
Geschossfläche (m ²)	2'030	8'638	19'148	29'816
mGF (-10% Aussenwand-Anteil)				26'835

Teilgebiet Hof
(Gemeinde Hochfelden)

Parzelle Kat. Nr.		476	477	Total
Massgebliche Grundfläche (m ²)		6'274	7'818	14'092
Baumassenziffer (m ³ /m ²)		5.0	5.0	
Zulässige Baumasse (m ³)		31'370	39'090	70'460
Geschosshöhe (m)		3.5	3.5	
Geschossfläche (m ²)		8'962	11'168	20'130
mGF (-10% Aussenwand-Anteil)				18'118

Total mGF über alle Parzellen bei BZ 5.0 (m ² gerundet)	79'000
Total mGF über alle Parzellen bei BZ 8.0 (m ² gerundet)	126'000

Die oben aufgeführten quantitativen Angaben bilden die Grundlage für die folgenden Entwicklungsstudien.

3. Gebietsanalyse

3.1 Orts- und Landschaftsbild

Jakobstal

Das Gebiet liegt als langgestreckte Ebene, eingespannt zwischen Glatt und verschiedenen Verkehrsträgern. Nördlich der Glatt steigt eine steile Hangflanke bis zur nächsten Geländekammer. Diese Kammer ermöglicht einen weiten Blick in das sanft coupierte Gelände.

Die alte Spinnerei ist wohl in Ihren Grundzügen noch erkennbar. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes aber kaum mehr wahrnehmbar.

Demgegenüber ist das kleinmässstäbliche Ensemble Niedermüli besser intakt. Eine Aktivierung bedingt aber erhebliche Investitionen. Am Kopf der Ebene befindet sich eine kleine Arbeitersiedlung. Diese bildet gleichzeitig den Brückenkopf beim Übergang über die Glatt.



Die Ebene



Die Arbeiterhäuser



Fragmente der Spinnerei



Kanalisierte Glatt

Hof

Das Teilgebiet Hof liegt auf einem kleinen flachen Plateau. Es grenzt im Norden an eine bestockte Böschung im Osten und Süden wird das Gebiet durch die Badenerstrasse abgeschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich im Westen ein Gewerbegebiet auf Gemeindegebiet Höri, der Stützpunkt der Verkehrspolizei und eine grosse Reitanlage stossen im Südosten an das unüberbaute Gebiet. Das Planungsfeld Hof stellt somit eine landwirtschaftliche Insel dar. Aufgrund der Lage ist das Gebiet voraussichtlich rückwärtig über die Grabacker-/Altmannsteinstrasse zu erschliessen.



Plateau mit Stützpunkt im Mögliche Zufahrt Hintergrund

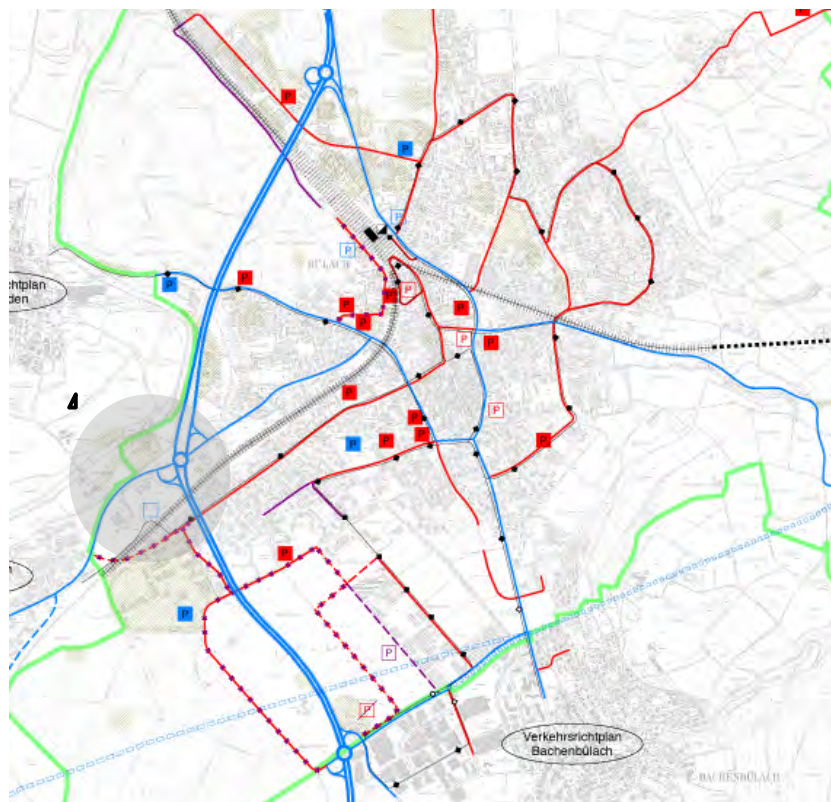


Typischer Gewerbebau

3.2 Erschliessung

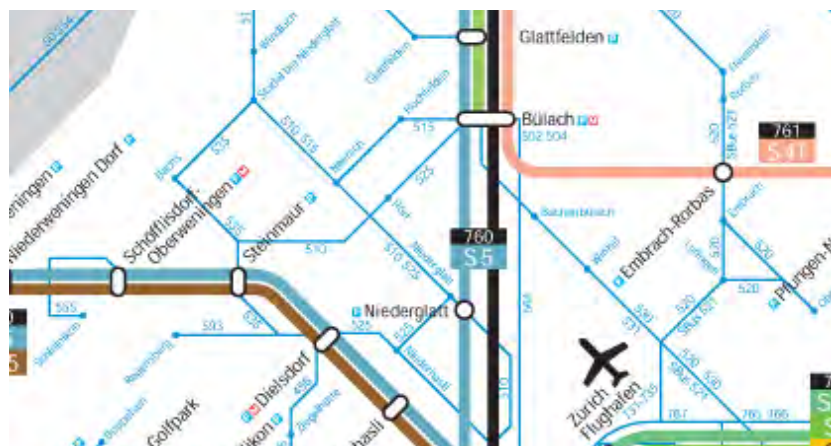
Sehr gute Erschliessung

Das Gebiet Jakobstal liegt unmittelbar beim Autobahnvollanschluss Mitte und ist über den Kreisel direkt an die Badenerstrasse angeschlossen. Die Strasse im Jakobstal ist bei einer baulichen Nutzung des Planungsfeldes auszubauen. Beim Ausbau ist insbesondere den Anliegen von Fussgängern und Velofahrern ein besonderes Augenmerk zu schenken.



ÖV-Erschliessung

Das Gebiet Jakobstal ist noch nicht mit dem Bus erschlossen. Mit den Linien 515 und 525 führen zwei Linien nahe am Planungsgebiet vorbei. Das Gebiet Hof wird bereits mit der Linie 525 bedient.





Der Kantonsrat Zürich bewilligte am 4. Oktober 2010 mit der 4. Teilergänzung S-Bahn einen Rahmenkredit von Fr. 10 Mio. für den Bau einer S-Bahn-Station Höri. Die Haltestelle wird voraussichtlich im Bereich zwischen Kreisel Endhöri und der Bahnlinie gebaut, gleich an der Gemeindegrenze zu Bülach. Das Einzugsgebiet der neuen Haltestelle umfasst somit auch das Stadtgebiet von Bülach-West, das Kasernenareal Bülach und Teile von Hochfelden.

Folglich ein idealer Standort im Hinblick auf die ÖV-Erschliessung des Gebietes Jakobstal und Hof. Damit werden sehr gute Voraussetzungen für eine gute Anbindung der beiden Arbeitsplatzgebiete geschaffen, was zudem die Standortqualität zusätzlich verbessert.

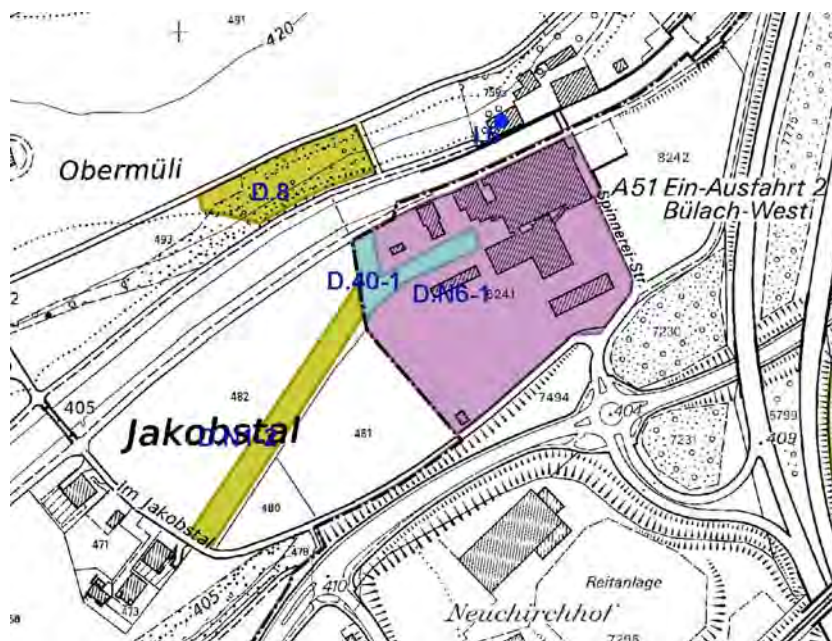
Jakobstal ist ein mehrfach belasteter Standort

3.3 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) bezeichnet im Gebiet Jakobstal drei Standorte:

- D.N006-001: Deponie mit unbekanntem Inhalt.
- D.0040-001: Schüttung
- D.N.001-002: Schüttung

Es liegen erhärtete Hinweise vor, dass Reststoffe, Reaktorstoffe oder Sonderabfälle vorhanden sind (z.B. Öl oder Abfälle an der Oberfläche). Auch liegen erhärtete Hinweise auf Belastungen von Grund- oder Oberflächenwasser vor.



Hof unproblematisch

Im Gebiet Hof bestehen keine Einträge

3.4 Energieplan

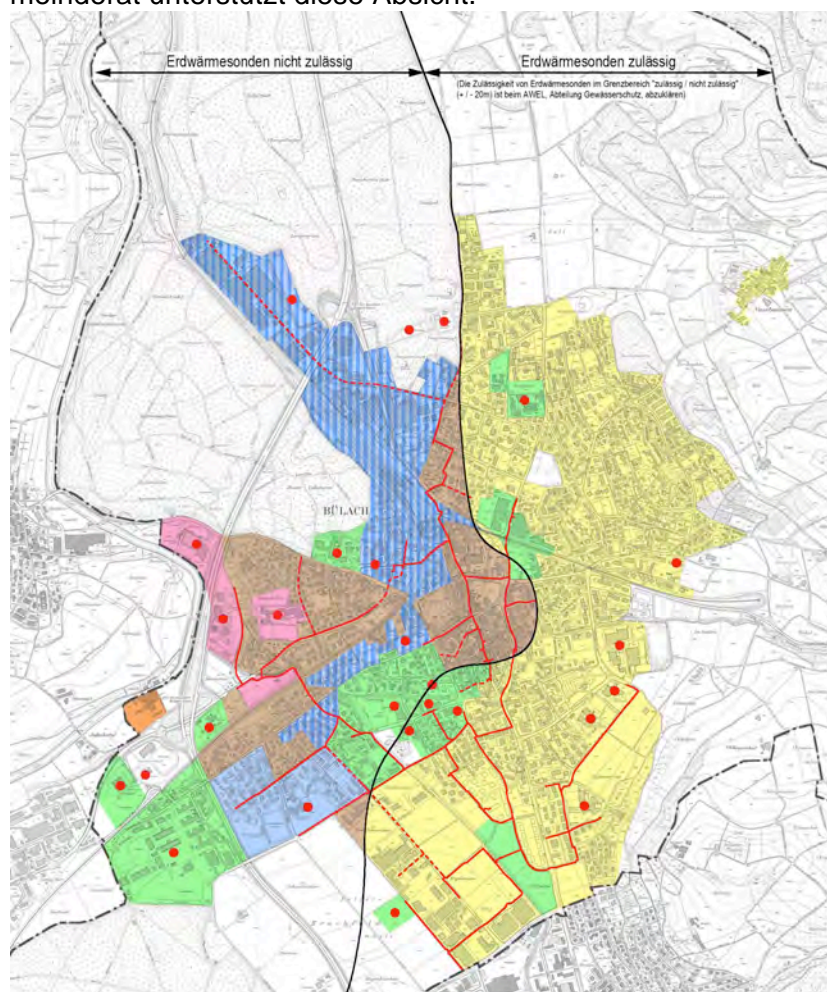
ARA-Abwärme nutzen

Gemäss Energieplan der Stadt Bülach ist im Gebiet Jakobstal für die Wärmeerzeugung das Potenzial der Abwärme der nahe liegenden ARA zu nutzen.

Die Nutzung von Abwärme aus Abwasser in Wärmeverbänden ist ein wichtiger Beitrag zur Schonung der Ressourcen und wird von Bund und Kantonen sehr begrüsst. Vorliegend steht die Nutzung des geklärten Abwassers ab ARA im Vordergrund. Die Nutzung dieser Abwärme geschieht mittels kalter Fernwärme und Wärmepumpen, sinnvollerweise in bivalentem Betrieb (Ergänzung meistens Öl oder Gas) zur Abdeckung der Spitzenleistung, Auffangen von Schwankungen der Abwassermenge und -temperatur und der Versorgungssicherheit.

In Bülach liegt die ARA gleich an der Gemeindegrenze zu Hochfelden. Eine Nutzung der ARA-Abwärme ist deshalb auch auf dem Gemeindegebiet von Hochfelden angezeigt. Der Gemeinderat unterstützt diese Absicht.

Ausschnitt Energieplan



4. Grundkonzepte

4.1 Hinweise zu Industriebrachen

Jakobstal im Zerfall

1982 wurde die Baumwollspinnerei Jakobstal in Bülach stillgelegt. Die Fabrikanlage bestand einst aus mehreren Fabrik-, Lager- und Wohngebäuden.

In der Zwischenzeit sind diese Gebäude mehrheitlich komplett zerfallen und nicht mehr benützbar. Für eine Neuentwicklung des sehr gut erschlossenen Areals darf davon ausgegangen werden, dass alle noch bestehenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden.

Brachliegende Arealflächen

Das Verschwinden einer Fabrik verursacht oft eine grössere Brachfläche an einer gut erschlossenen Lage. In zahlreichen Fällen sind die Bemühungen einer Neuentwicklung gescheitert. In der Schweiz schlummert ein Potenzial von 17 Mio. Quadratmetern ungenutzter Industrieflächen.

Das Dekret des haushälterischen Umgangs mit dem Boden in der Schweiz steht nicht immer in einem guten Verhältnis. So wächst in der Schweiz pro Sekunde die Siedlungsfläche um einen Quadratmeter. Tatsache ist aber, dass die Siedlungsfläche stärker wächst als die Bevölkerung. Im Zuge der Desindustrialisierung hat sich die Schweizer Industrie aus dem urbanen Raum zurückgezogen und an die Peripherie verlagert. Hierzu einige Zahlen: Das Wachstum der neuen Industrie-Zonenflächen betrug in den letzten 25 Jahren +24.4% mit einer Abnahme an Beschäftigten von -10.2%. Die Siedlungsfläche wuchs in dieser Zeitspanne um +13.3% und die Bevölkerung um +9.0%.

Umnutzungerschwernisse

Die Hindernisse für eine Um- bzw. Neunutzung einer Industriebrache sind im schweizerischen Mittel zu 60%, dass keine direkten Neunutzer gefunden werden und zu 30% unpassende planerische Rahmenbedingungen. Jede dritte Industriebrache liegt in der Schweiz in der Industriezone. Diese Zone schränkt das Umnutzungspotential stark ein. Es sind nur wenige Beispiele bekannt, wo die Nachfolgenutzung ausschliesslich industriellen Charakter aufweist.

Entwicklungsplanung

Die vorliegende Entwicklungsplanung soll anhand möglicher Bebauungskonzepte aufzeigen, wie die beiden Entwicklungsgebiete Jakobstal und Hof in Zukunft genutzt werden könnten.

Ziel ist eine gesicherte baurechtliche Grundlage, auf welcher Bauprojekte realisiert werden können, welche den Bedürfnissen und Zielen der Stadt Bülach bzw. der Gemeinde Hochfelden und der betroffenen Eigentümer entsprechen.

Mögliches Nutzungsspektrum

Ziel ist es, in den Entwicklungsgebieten ein möglichst grosses Nutzungsspektrum offen zu halten, um damit grossen nutzungsspezifische Märkten eine Chance zur Niederlassung zu bieten. Zukünftige Nutzungsabsichten wurden seitens der Beteiligten wie folgt diskutiert:

- Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- Industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion
- Lagerhaltung, Güterverteilung und Transportgewerbe
- Verteilzentren, Rechenzentren usw.
- Hotel- und Restaurantbetriebe
- Ausstellungsflächen
- Freizeit- und Wellnessbetriebe
- Verkaufsflächen und Fachmärkte

Weitere konkretere Nutzungsmöglichkeiten, die unter anderem vom Architekturbüro Oskar Meier genannt und teilweise auch schon weiter verfolgt wurden, sind z.B. (vgl. Anhang):

- Europazentrum eines internationalen Unternehmens
- Beauty Farm, mit Vita-Parcours und Erholungsflächen im Aussenbereich
- Medizinisches Zentrum, Fachklinik
- Logistik Zentrum, Dienstleistungsbetrieb von A bis Z
- Einkaufscenter, Konglomerat verschiedener Handelsunternehmen
- Sprach- und Ausbildungsstätte, vorwiegend für Projektgruppen
- Think Island, Denk-Insel für Unternehmen mit Innovationserfolg

4.2 Gebietspotenzial

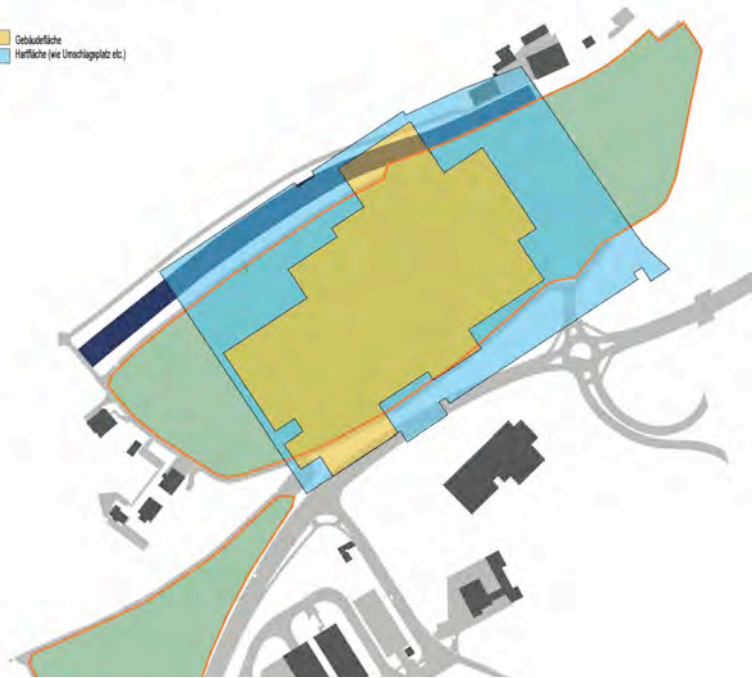
Referenzobjekte als Massstab

Nachstehend sind einige gebaute Referenzobjekte auf dem Planungsareal Jakobstal im Sinne eines architektonischen Fussabdruckes abgebildet. Damit das Gebietspotenzial fassbar und begreifbar gemacht wird. Die Beispiele decken bewusst ganz unterschiedliche Nutzungsarten ab.

Fussabdruck Blumenbörse
Wangen-Brüttsellen



Gebäudefläche
Hoffläche (wie Umschlagplatz etc.)



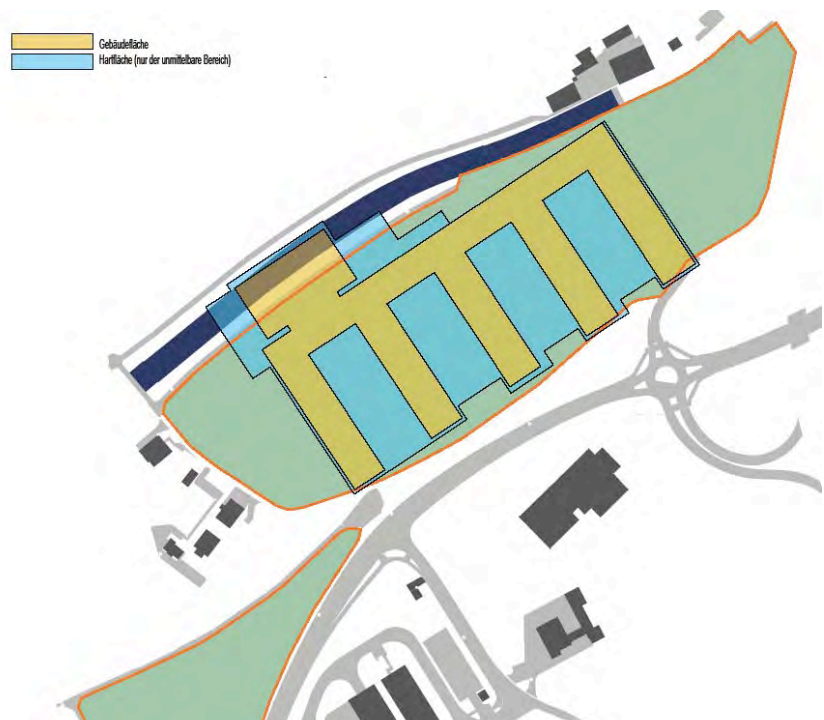
Fussabdruck Technopark
Zürich West



Gebäudefläche
Hoffläche (wie Umschlagplatz etc.)



Fussabdruck Science City
ETH Hönggerberg Zürich
Erweiterung Mario Campi



Fussabdruck Tecan /
Bluemax, Männedorf,
Laborausrüstung und ge-
mischtes Gewerbe



Fazit

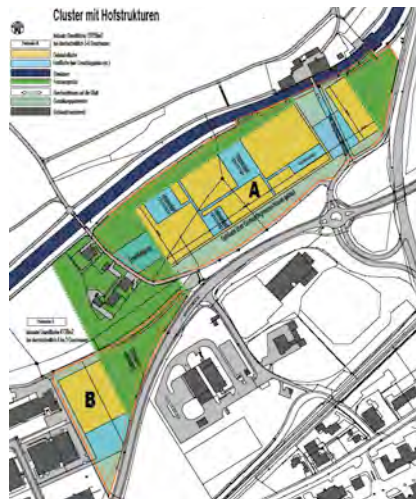
Die Kurzanalyse zeigt, dass das Potential des Jakobstals vielfältig und beachtlich ist. Aufgrund der sehr guten Anbindung an das Hochleistungsstrassennetz und die Nähe zum Flughafen dürfte das Areal für zahlreiche Nutzer/Firmen im In- und Ausland sehr interessant sein.

4.3 Strukturansätze

Nachstehend sind einige Strukturansätze dargestellt, die erste Ideen einer möglichen Entwicklung aufzeigen. Diese sind einerseits von den Referenzbeispielen abgeleitet, andererseits nehmen sie ortsspezifische Eigenheiten auf.



Parallelstrukturen mit Durchsicht



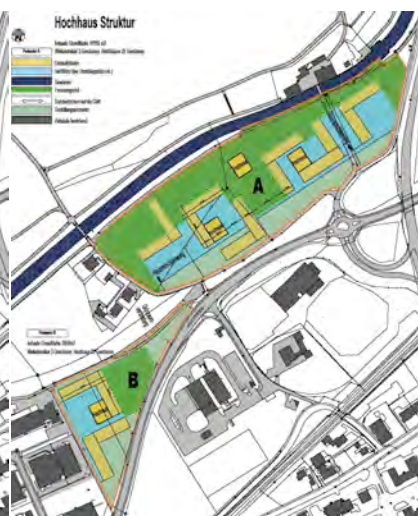
Cluster/Campus mit Hofstrukturen



Kammstruktur



Patternstruktur



Hochhausstruktur
(wird nicht weiterverfolgt)

Fazit

In einer ersten Beurteilung wird deutlich, dass sowohl das Gebiet Jakobstal als auch das Gebiet Hof über grosse Entwicklungspotentiale verfügen. Die Gebiete stehen aber weder räumlichen noch infrastrukturell in einem unmittelbaren Zusammenhang. Bei einer Erschliessung mit dem ÖV ergeben sich jedoch Synergien.

Im nachfolgenden Kapitel werden die strukturellen Ansätze mit Konzepten verfeinert und vertieft betrachtet.

5. Bebauungs- und Nutzungskonzepte

5.1 Technopark

Eckwerte

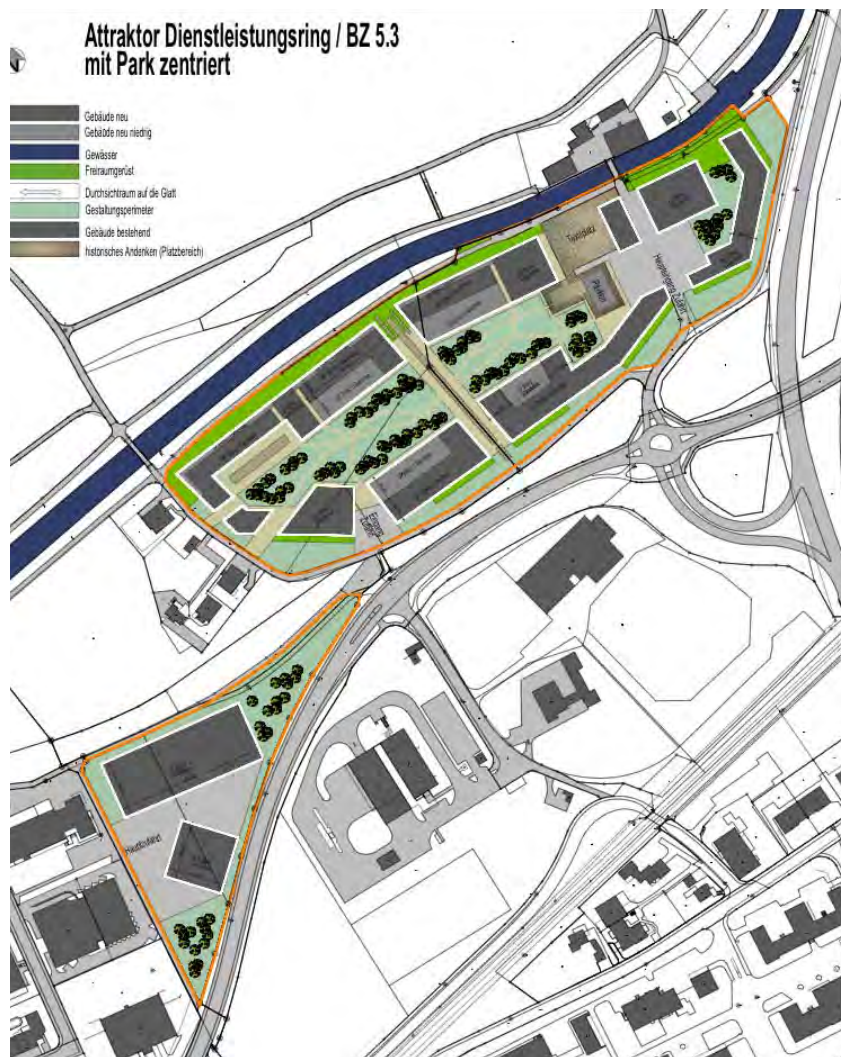
Massgebliche Grundfläche
Bauvolumen / Baumassenziffer
Geschossflächen bei \varnothing 3.5 m GH
Arbeitsplatzpotential (1 AP/30m²)
PP-Grundbedarf (1 PP/80/200m²)
Anzahl Fahrten pro Tag (3/PP)

Gebiet Jakobstal	Gebiet Hof
47'129 m ²	14'092 m ²
249'784 m ³ → 5.3 m ³ /m ²	74'688 m ³ → 5.3 m ³ /m ²
71'000 m ² brutto	21'340 m ² brutto
2'350 AP	700 AP
888 + 352 = 1240 PP	265 + 105 = 370 PP
3'720 Fahrten	1'110 Fahrten

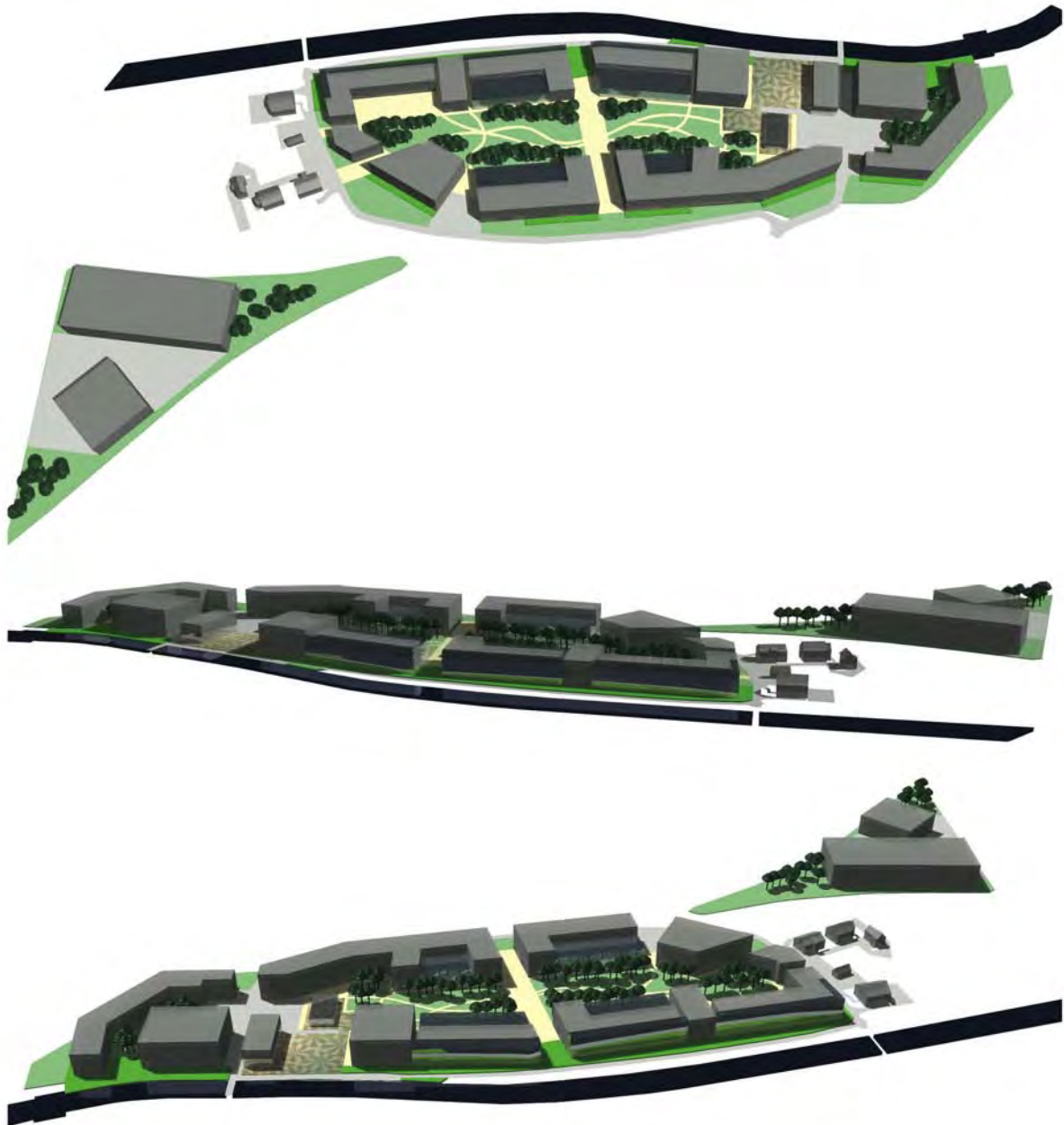
Bebauungskonzept

Dieses Konzept eignet sich aufgrund seiner ausgeprägten Parkstruktur für eine Vielzahl von Nutzungen:

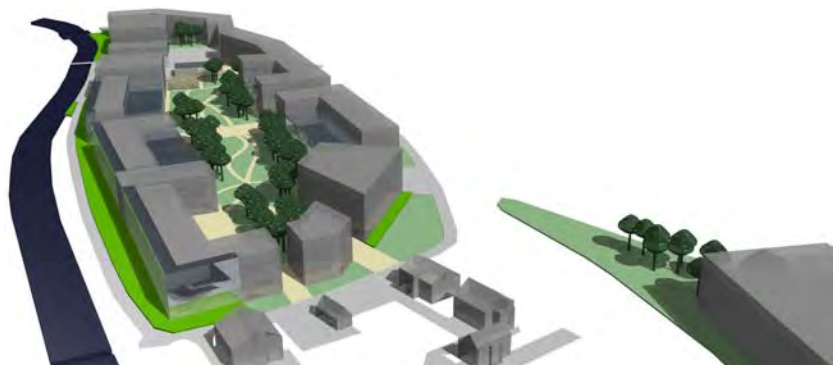
- Büros /Dienstleistungen
- Hotel/Kongresszentrum
- Forschung + Entwicklung



Hofraum- und Parkstruktur



Von Westen betrachtet



5.2 Dienstleistungspark / Gartencenter

Eckwerte

Massgebliche Grundfläche
Bauvolumen / Baumassenziffer
Geschossflächen bei \varnothing 3.5 m GH
Arbeitsplatzpotential (1 AP/50m²)
PP-Grundbedarf (1 PP/80/200m²)
Anzahl Fahrten pro Tag (3/PP)

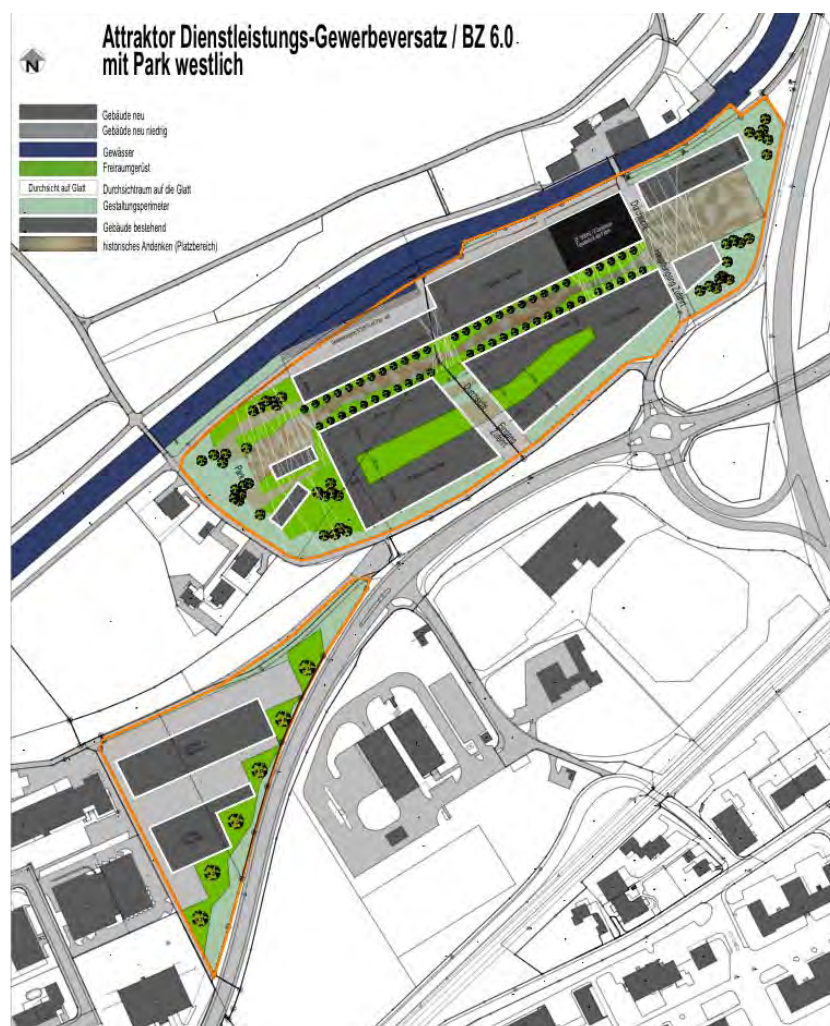
Gebiet Jakobstal	Gebiet Hof
47'129 m ²	14'092 m ²
282'800 m ³ → 6.0 m ³ /m ²	80'500 m ³ → 5.7 m ³ /m ²
80'800 m ² brutto	23'000 m ² brutto
1'620 AP	750 AP
1'010 + 400 = 1410 PP	290 + 110 = 400 PP
4'230 Fahrten	1'200 Fahrten

Bebauungskonzept

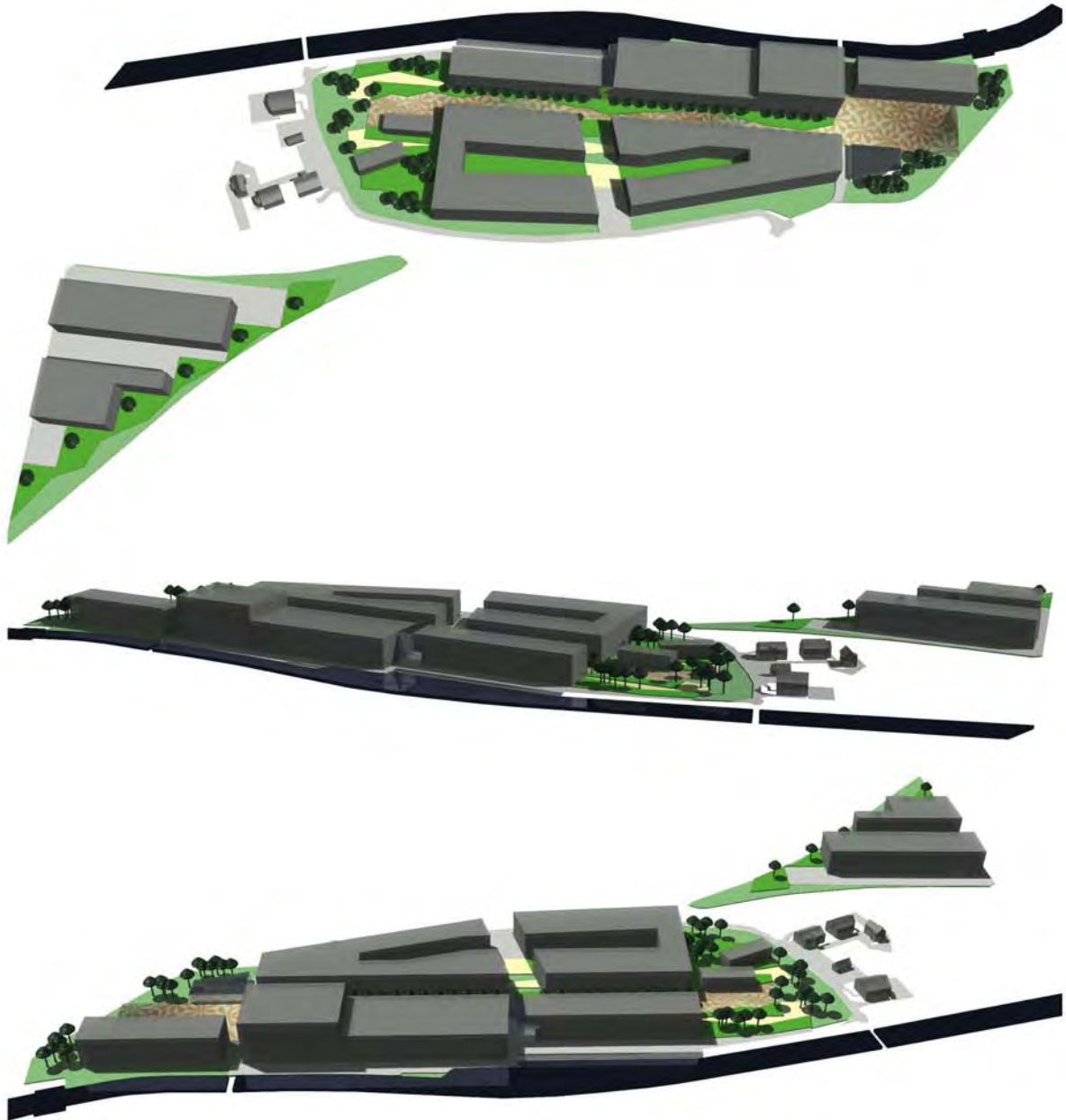
Dieses Konzept eignet sich aufgrund seiner ausgeprägten Parkstruktur für eine Vielzahl von Nutzungen:

- Büros /Dienstleistungen
- Hotel/Kongresszentrum
- Forschung + Entwicklung

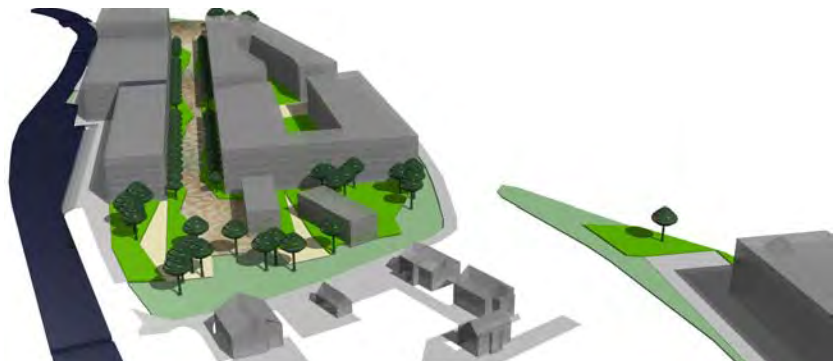
Das Konzept könnte sich aber auch für ein Gartencenter mit Schaugarten eignen



Lineare Grossstruktur



Von Westen betrachtet



5.3 Gewerbepark und Grossverteiler

Eckwerte

Massgebliche Grundfläche

Bauvolumen / Baumassenziffer

Geschossflächen bei \varnothing 3.5 m GH

Arbeitsplatzpotential (1 AP/50m²)

PP-Grundbedarf (1 PP/100/200m²)

Anzahl Fahrten pro Tag (3/PP)

Gebiet Jakobstal	Gebiet Hof
47'129 m ²	14'092 m ²
377'000 m ³ → 8.0 m ³ /m ²	112'700 m ³ → 8.0 m ³ /m ²
107'700 m ² brutto	32'200 m ² brutto
2'150 AP	640 AP
1'080 + 540 = 1'620 PP	320 + 160 = 480 PP
4'860 Fahrten	1'440 Fahrten

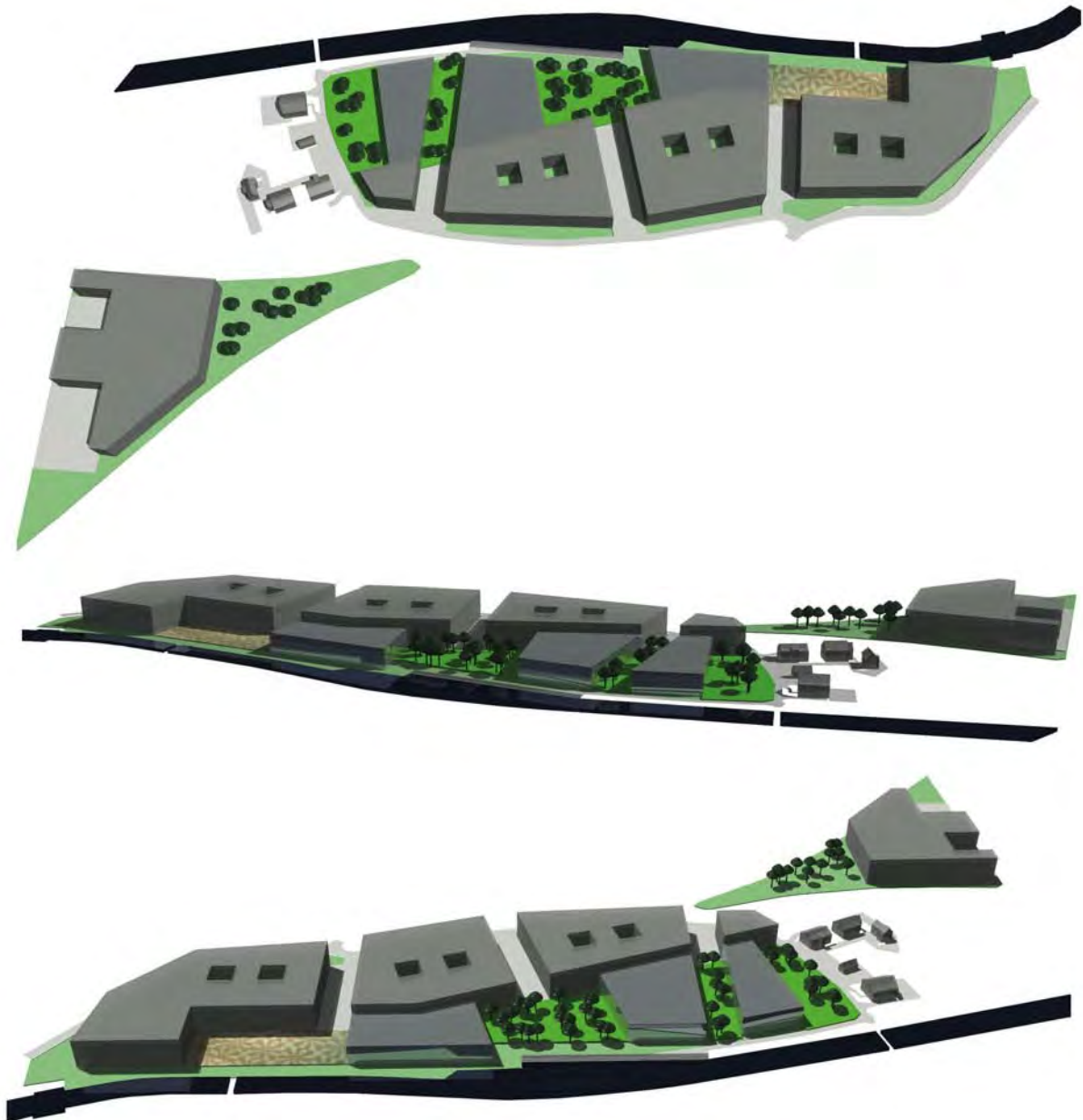
Bebauungskonzept

Dieses Konzept eignet sich aufgrund seiner grossmasstäblichen Bauten für eine Vielzahl von Nutzungen:

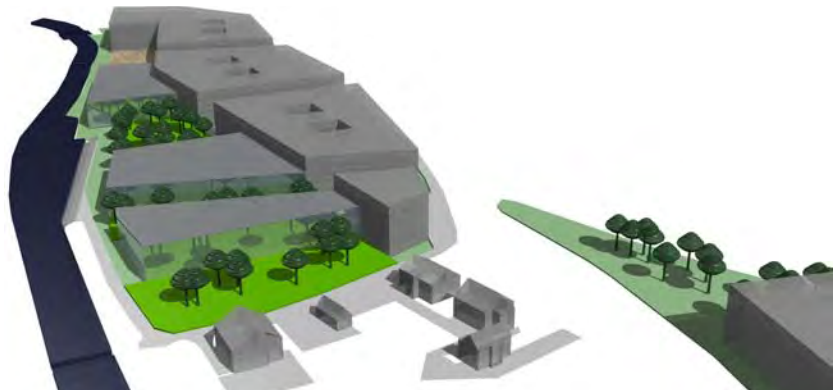
- Einkaufszentrum im non Food-Bereich
- Büros /Dienstleistungen
- Forschung + Entwicklung
- Gewerbepark



Inselstruktur



Von Westen betrachtet



5.4 Dienstleistungszentrum / Hauptsitz

Eckwerte

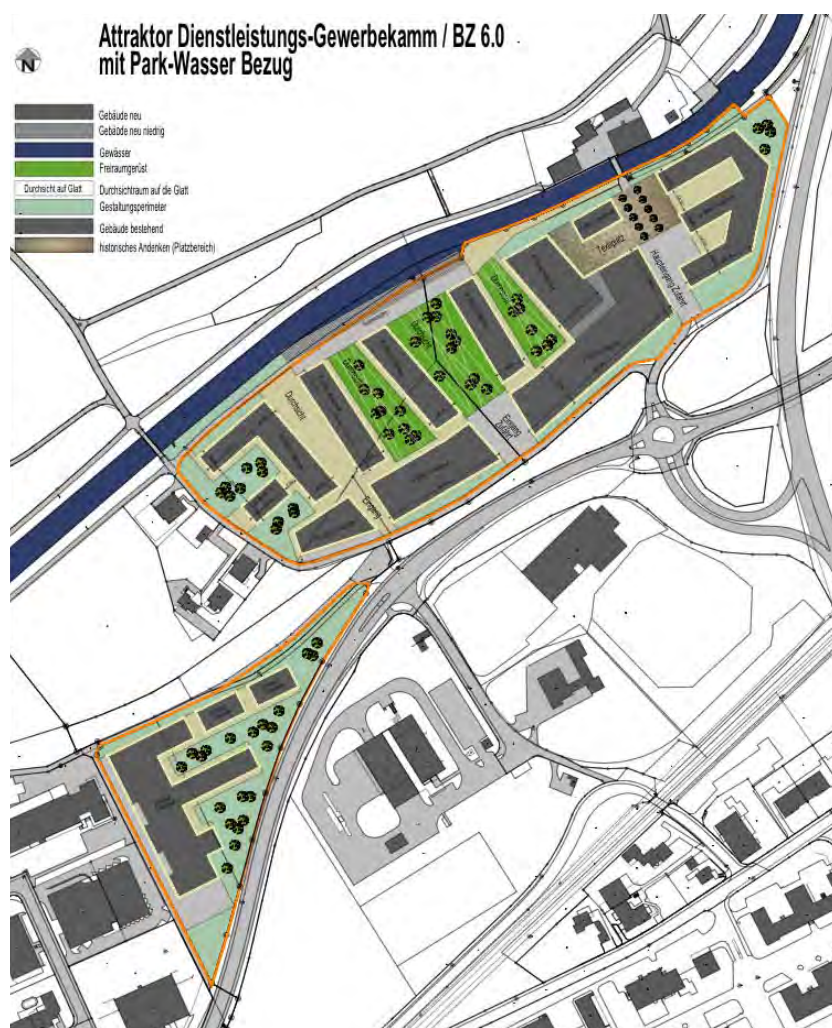
Massgebliche Grundfläche
Bauvolumen / Baumassenziffer
Geschossflächen
Arbeitsplatzpotential (1 AP/30m²)
PP-Grundbedarf (1 PP/80/200m²)
Anzahl Fahrten pro Tag (4/PP)

Gebiet Jakobstal	Gebiet Hof
47'129 m ²	14'092 m ²
282'800 m ³ → 6.0 m ³ /m ²	80'500 m ³ → 5.7 m ³ /m ²
80'800 m ² brutto	23'000 m ² brutto
2'690 AP	770 AP
1010 + 400 = 1'410 PP	290 + 110 = 400
4'230 Fahrten	1'200 Fahrten

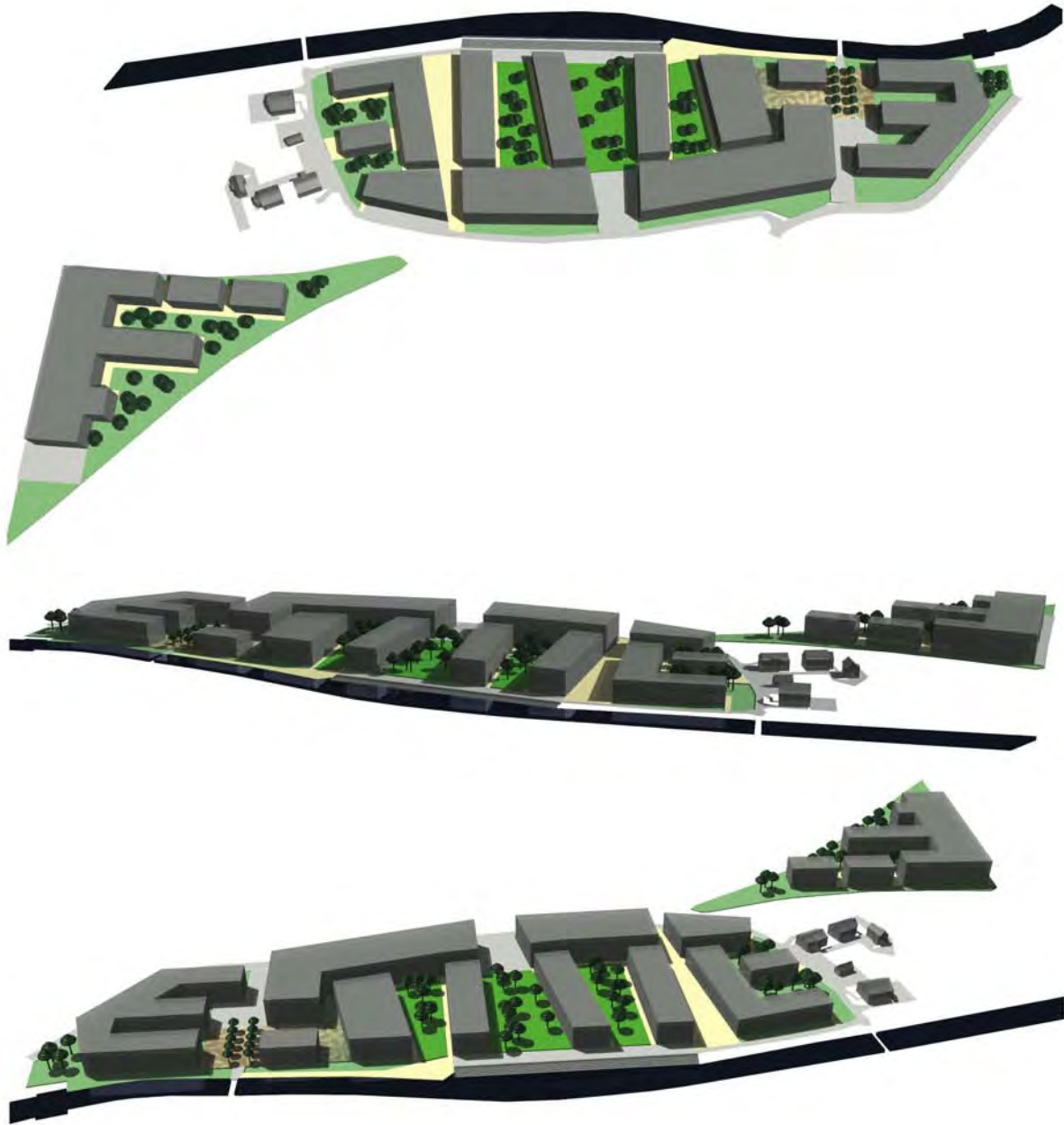
Bebauungskonzept

Dieses Konzept eignet sich aufgrund seiner repräsentativen Gesamtanlage primär für folgende Nutzungen:

- Hauptsitz einer Grossfirma
- Büros /Dienstleistungen
- Forschung + Entwicklung
-



Kammstruktur



Von Westen betrachtet



5.5 Mischnutzung mit Fachmarkt

Eckwerte

Massgebliche Grundfläche

Bauvolumen / Baumassenziffer

Geschossflächen

Arbeitsplatzpotential (1 AP/50m²)

PP-Grundbedarf (1 PP/100/140m²)

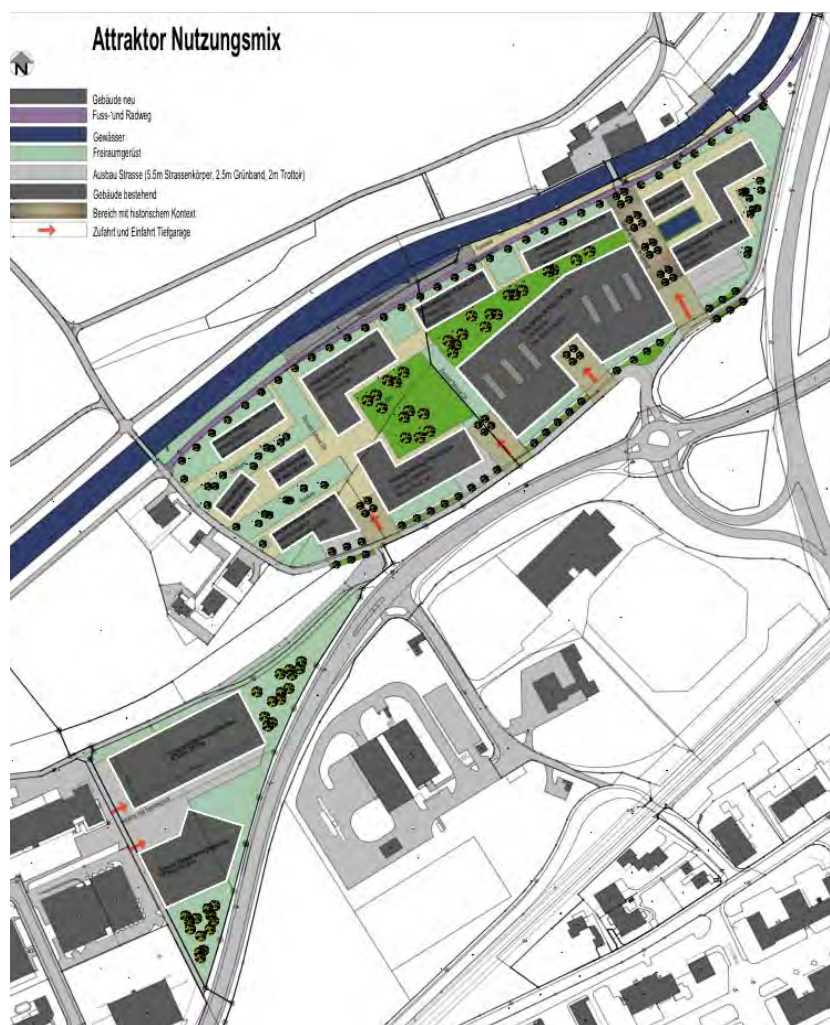
Anzahl Fahrten pro Tag (3/PP)

Gebiet Jakobstal	Gebiet Hof
47'129 m ²	14'092 m ²
377'000 m ³ → 8.0 m ³ /m ²	80'500 m ³ → 5.7 m ³ /m ²
106'000 m ² brutto	23'000 m ² brutto
2'120 AP	460 AP
1'060 (Besucher/Kunden) + 760 (Arbeitsplätze) = 1'820 PP	290 + 110 = 400
5'460 Fahrten	1'200 Fahrten

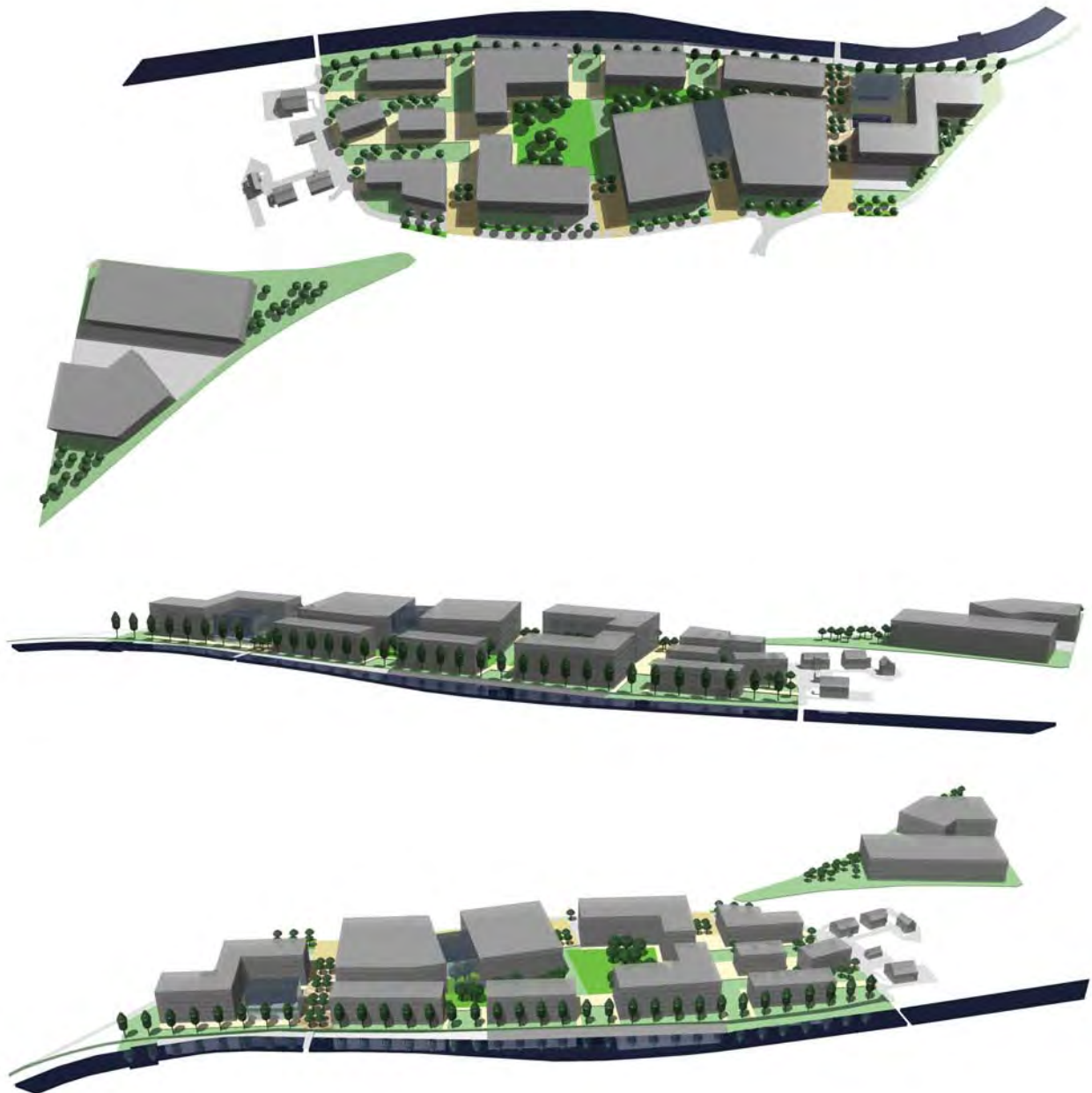
Bebauungskonzept

Dieses Konzept eignet sich aufgrund seiner repräsentativen Gesamtanlage primär für folgende Nutzungen:

- Baufachmarkt
- Kongresshotel
- Forschung / Entwicklung
- Büros / Dienstleistungen
- Kleingewerbe/lokales Handwerk



Mischstruktur



Von Westen betrachtet



6. Limitierende Faktoren

6.1 Siedlungsgebiet

Flächenbilanz

Die Arealfläche der ehemaligen Spinnerei liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Industriezone I/5.0 und umfasst eine Fläche von 18'363 m². Die übrige Fläche im Jakobstal im Umfang von 28'766 m² liegt in der Landwirtschaftszone. Ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegt das Gebiet Hof im Umfang von 14'092 m². Das Planungsgebiet umfasst somit rund 61'000 m².

Das Gebiet Erachfeld liegt in der Zone ZE und umfasst ca. 60'000 m² und kann aufgrund der Lärmsituation nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden. Das Gebiet Bülach Nord ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt auch ausserhalb der Abgrenzungslinie. Darum soll der Wohn- und Dienstleistungsanteil (ESIII) in das Gebiet Bülach Nord verlegt werden.

Im Gebiet Bülach Nord sollen ca. 61'000 m² Industriezone und rund 28'500 m² Wohn- und Industriezone einer Mischzone zugewiesen werden.

Ausschnitt ZP Jakobstal



Ausschnitt ZP Hof



Ausschnitt ZP Erachfeld
Ausschnitt ZP Bülach Nord



Siedlungsgebiet festlegen



Es fällt auf, dass der eingezonte Teil des Jakobstal in der I/5.0 mit rund 18'000 m² nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet ist. Diese Fläche kann wohl kaum mehr als Anordnungsspielraum bezeichnet werden, weshalb diese Fläche auf jeden Fall als Siedlungsgebiet bezeichnet werden muss. Aber auch die neu zur Diskussion stehenden Flächen im Jakobstal (rund 7'900 m² auf Gemeindegebiet Bülach und rund 20'900 m² auf Gemeindegebiet Hochfelden) und dem Gebiet Hof (rund 14'100 m²) sind als Siedlungsgebiet zu bezeichnen, damit dieses Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung entwickelt werden kann. Ansonsten würden erhebliche Unsicherheiten verbleiben und weitere Entwicklungsschritte verunmöglichen.

Die beantragten Flächen bewegen sich im Rahmen der Kompensationsflächen, die im SIL-Prozess diskutiert und im Grundsatz gutgeheissen wurden.

6.2 Landschaft und Boden

Landschaft

Das Jakobstal grenzt an die Glatt und eine Endmoränenlandschaft. Durch einen deutlich erweiterten Gewässerabstand (min. 15m) und den Bau eines durchgehenden Fuss- und Radweges entlang der Glatt samt Wegbepflanzung wird der Flusslandschaft angemessene Rechnung getragen. Aber auch die teilweise parkähnliche Aussenraumgestaltung und ein sanfter Übergang zu den Kosthäusern im Westen helfen mit, Neubauten gut in die landschaftliche Situation einzubetten. Mit einer Gestaltungsplanpflicht und den entsprechenden Zielformulierungen können die qualitativen Anforderungen gesichert werden.

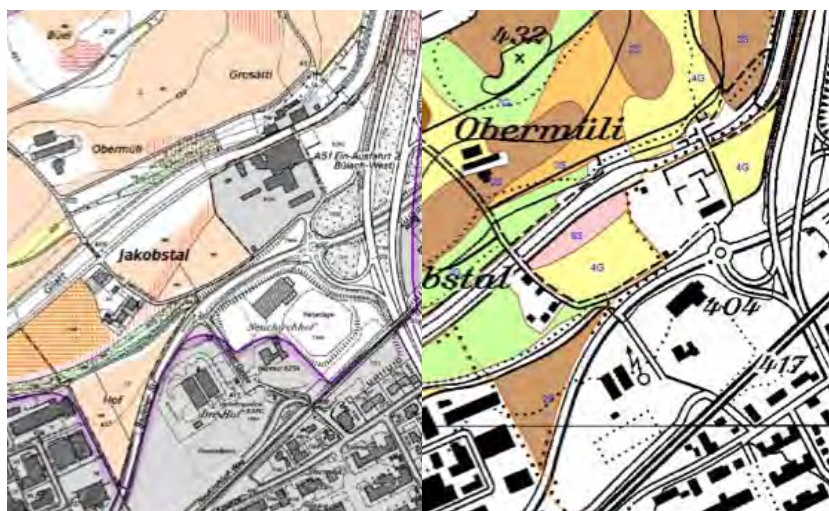


Boden

Im westlichen Teil des Jakobstal sind teilweise FFF betroffen. Ebenfalls im Gebiet Hof. Hier wird das Land aber regelmässig als Parkplatz bei Anlässen in der naheliegenden Reitanlage Neuchirchhof genutzt. Im Rahmen des Einzonungsverfahrens ist aufzuzeigen, wo der Verlust an FFF kompensiert werden kann.

Linke Bildhälfte:
Westlicher Teil Jakobstal und Gebiet Hof als FFF bezeichnet
>> Ersatzmassnahmen notwendig

Rechte Bildhälfte:
> Gebiet Hof braun:
Nutzungseignungsklasse 2; uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
> Gebiet Jakobstal:
Nutzungseignungsklasse 4 (gelb) mit getreidebetonter Fruchtfolge und 9 (rosa) als extensives Wies- und Weidland

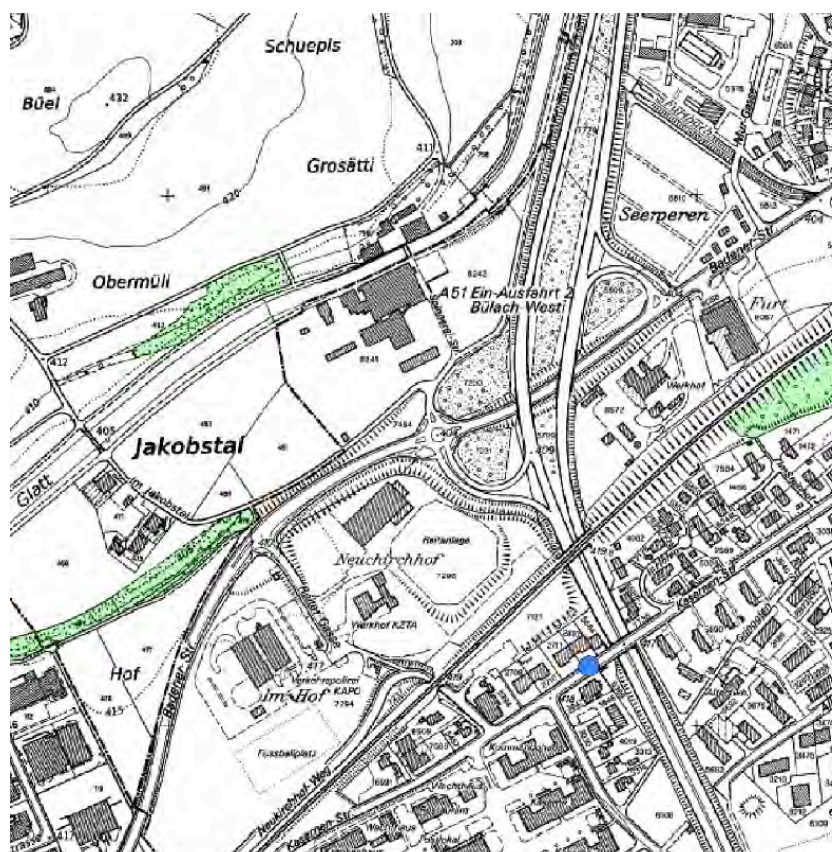


6.3 Verkehr

Gesamtverkehrskonzept in Bearbeitung

Zurzeit erarbeitet das Ingenieurbüro Ernst Winkler und Partner ewp, ein Gesamtverkehrskonzept für das ganze Gemeindegebiet der Stadt Bülach.

Dieses Büro hat die bestehenden Knoten- und Querschnittsbelastungen im Bereich des Kreisels beim Jakobstal ermittelt.



Kreisellastung Jakobstal



Die Fahrtenströme wurden am 10. Februar 2011 in der Abendspitzenstunde durch das Ingenieurbüro ewp gezählt. Aufgrund der dem Verkehrsmodell zugrunde gelegten Verkehrsprognose ist bis im Jahre 2030 mit einer allgemeinen Verkehrszunahme um ca. 20% zu rechnen. Rechnet man noch den zusätzlichen Verkehr dazu, der sich aus dem bezüglich Verkehrsentwicklung moderaten Szenario „Technopark“ ergibt, führt dies dazu, dass die Anschlüsse Badenerstrasse hinsichtlich ihrer Qualitätsstufe (massgebend sind die Wartezeiten) in eine ungenügende Kategorie fallen. Der Autobahnanschluss von Bülach West ist von der Verkehrszunahme am Knoten jedoch nicht resp. nur sehr schwach tangiert. Der Autobahnanschluss von Zürich liegt rund 40 m ausserhalb des Rückstaubereichs. Da auf der Badener-

strasse ausreichend Rückstauraum in unempfindlichem Gebiet besteht, können die verlängerten Wartezeiten mit diesem Szenario toleriert werden. Bei einem fahrtenintensiveren Szenario verschlechtern sich die Qualitätsstufen sämtlicher Äste: Bis auf den Autobahnanschluss von Bülach West (Qualitätsstufe B) sind alle Äste in der ungenügenden Qualitätsstufe E. D.h. der Anschluss Jakobstal verfügt bereits mit dem Szenario „Technopark“ nur noch über geringe Reserven. Äusserst kritisch ist zudem der Autobahnanschluss von Zürich, der komplett im Rückstaubereich liegen würde. Dadurch würde das übergeordnete Verkehrsnetz empfindlich tangiert.

Resultat Prognosezustand 2030
bei Szenario „Technopark“

Zustand 2030 [Technopark]	Ast Badener- strasse Ost	Ast Autobahn- zufahrt	Ast Badener- strasse West	Ast Jakobstal
Qualitätsstufe	E	A	E	D
mittlere Wartezeit [s]	60	< 10	66	36
Rückstaulängen 95% [m]	168	15	159	46

Qualitätsstufen nach VSS

Qualitäts- stufe	– Kreiseldurchfahrt – Wartezeiten – mittlere Wartezeit bei Zufahrt	Verkehrsqualität	Kolonnenbildung (Länge Rückstau)
Stufe A	nahezu ungehindert Mehrzahl Mfz ohne Wartezeit (nur ca. 5s Orientierungszeit) ≤ 10 s	ausgezeichnet	keine Kolonnen
Stufe B	nur in geringem Mass behindert Wartezeit hinnehmbar ≤ 15 s	gut	kaum Kolonnen
Stufe C	häufige Beeinflussung durch vortrittsberechtigte Mfz Wartezeiten wachsen spürbar an ≤ 25 s	zufriedenstellend	kleinere Kolonnen
Stufe D	alle Mfz müssen Behinderungen hinnehmen z.T. für einzelne Mfz hohe Wartezeiten ≤ 45 s	ausreichend	vorübergehend längere Kolonnen, die abgebaut werden können
Stufe E	ständige Behinderungen mit zeitweiser Überlastung sehr lange und stark streuende Wartezeiten > 45 s	mangelhaft	kein Abbau der z.T. sehr langen Kolonnen
Stufe F	Überlastung während ganzer Stunde (Zufluss grösser als Leistungsfähigkeit) sehr lange Wartezeiten keine Angabe	völlig ungenügend	kein Abbau der z.T. sehr langen Kolonnen

Mögliche Interventionen

Damit die Knotenbelastung nicht zu gross wird, muss die Verkehrsmenge reduziert bzw. limitiert werden. Dies kann im Ansatz über das Nutzungsmass, die zulässige Nutzung, die Anzahl Parkplätze, das ÖV-Angebot oder über ein Fahrtenmodell gesteuert werden. Allerdings ist es bei einem Fachmarkt zweifelhaft, ob die Reduktion der Parkplätze und ein gutes ÖV-Angebot den erwünschten Effekt erzielen. Da der ÖV-Anteil bei einem Fachmarkt auch bei gutem ÖV-Angebot bekanntlich sehr gering ist (5% - 10%), ist die Akzeptanz durch die Nutzer fraglich. Das gleiche gilt für den Investor. Unterstützend könnten hier ein Hauslieferdienst und/oder ein Fahrtenmodell wirken.

Zudem stellt sich auch die Frage, ob ein Fachmarkt im Jakobstal an der richtigen Lage situiert ist. Alternativ würde sich allenfalls auch das gebiet Erachfeld anbieten.

Maximal Knotenbelastung

Die knotenverträgliche Fahrtenbegrenzung liegt in etwa beim Szenario Technopark. Für das Szenario Technopark wurde davon ausgegangen, dass sich rund 10% des Gesamtverkehrs (also 10% von 4830 Fahrten) auf die Spitzenstunde konzentrieren. Bei einem Fachmarkt sind die Spitzenstundenanteile am Abend rund bei 15%. Bei einer Mischnutzung im aufgezeigten Rahmen würde das verträgliche Verkehrsaufkommen ohne flankierende Massnahmen folglich gesprengt werden. Zudem gilt es zu beachten, dass bei einem Fachmarkt jeder Parkplatz über den Tag im Durchschnitt ca. 13 Fahrten auslöst. Diese Anzahl liegt deutlich höher als bei anderen Nutzungen.

Mögliche Massnahmen

Damit die Verhältnisse beim Kreisel im Bereich des Jakobstal noch als ausreichend eingestuft werden können, sind wirksame Massnahmen notwendig. Aus heutiger Sicht bieten sich folgende Ansätze an:

- Erschliessung des Jakobstal mit dem ÖV (§ 237 PBG)
- Parkplatzangebot gemäss Festlegungen der Parkplatzverordnung beschränken
- Hauslieferdienst bei Zentren (Gartencenter, Baufachmarkt, Velofachmarkt, Einkaufszentren etc.)
- ev. Einführung eines Fahrtenmodell
- ev. Ausschluss von publikumsintensiven Nutzungen mit einem hohen Anteil MIV wie z.B. Fachmärkte, Einkaufszentren oder Multiplexkinos etc.

Mit diesen oder anderen ähnlichen Massnahmen kann gewährleistet werden, dass mindestens die ausreichende Qualitätsstufe D beim Kreisel im Gebiet Jakobstal eingehalten werden kann und keine signifikanten Nachteile auf dem übrigen Strassennetz entstehen.

6.4 Weitere Indikatoren

Kaum Einfluss

Weitere Sachbereiche wie die Lufthygiene, das Grundwasser, Denkmalschutz, Naturschutz, Eigentum usw. haben keinen bzw. keinen signifikanten Einfluss auf die weiteren Planungen. Insbesondere die Eigentumsstrukturen sind einfach und können gut gelöst werden.

7. Künftiges Zonenregime

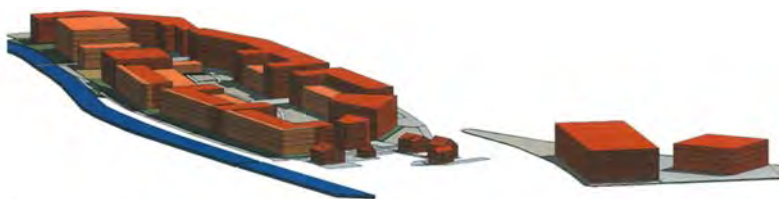
7.1 Bauliche Dichte

Brachliegende Arealflächen Bedürfnisse und Absichten

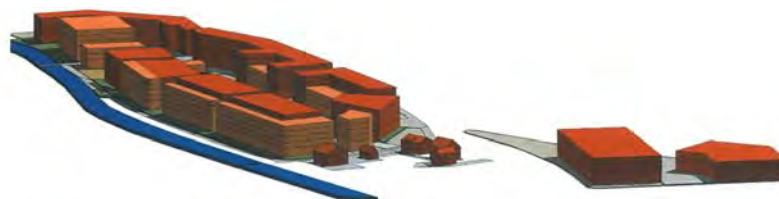
Heute gilt in den Gebieten Jakobstal und Hof eine BZ von 5.0 m³/m² und eine Gesamthöhe von 16.5 m (13.5 m Gebäude- und 3.00 m Firsthöhe). Aufgrund der Lage und der ortsbaulichen Gegebenheiten besteht im Jakobstal ohne weiteres ein Spielraum, diese Dichte höher anzusetzen. Wichtig ist, dass die beiden bestehenden Siedlungskörper bei der Niedermüli und beim Brückenkopf nicht bedrängt werden. In diesen Bereichen ist aus siedlungsplanerischer Sicht eine Anpassung der Dichten bzw. die Anordnung von Pufferbereichen erwünscht.

Je höher die bauliche Dichte wird, desto weniger Spielraum gibt es für eine ausgeprägte Grünraumgestaltung. Mit zunehmender Dichte resultiert auch ein grösseres Verkehrsaufkommen, welches allerdings plafoniert und durch eine gute ÖV-Erschliessung kompensiert werden kann.

BZ 5.3 m³/m²



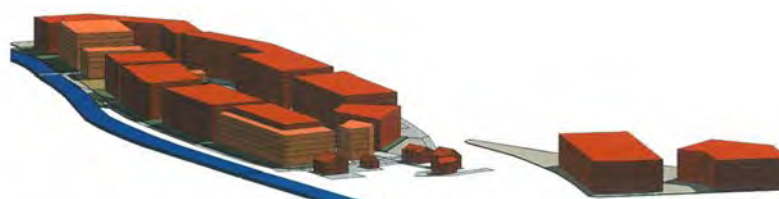
BZ 6.1 m³/m²



BZ 7.2 m³/m²



BZ 8.0 m³/m²



Aufgrund der obenstehenden Darstellungen erscheint in einer ersten Beurteilung eine Dichte von rund 7-8 m³/m² angemessen.

Differenzierte Festlegungen für Jakobstal und Hof

Vorschlag



7.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse stehen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung differenzierte Bestimmungen für die beiden Entwicklungsgebiete Jakobstal und Hof im Vordergrund.

Für das Gebiet Jakobstal eignet sich der bestehende Zonentyp I 8.0 gemäss BZO der Stadt Bülach. Beim Gebiet Hof ist anzustreben, die geltenden Zonenvorschriften der benachbarten Industriezone in Höri zu übernehmen.

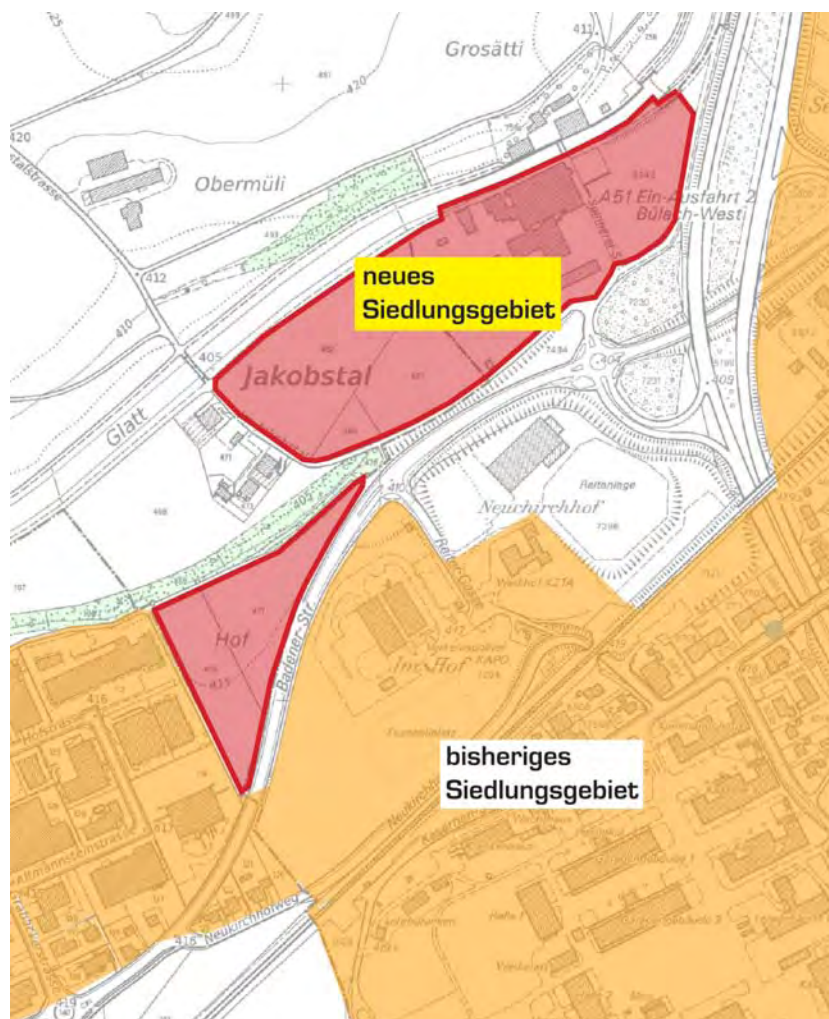
Vorgeschlagen werden folgende Festlegungen:

- Grundmasse Jakobstal:
 - Baumassenziffer max. 8.0 m³/m²
 - Gesamthöhe max. 21.5 m
 - ES IV
 - Freiflächenziffer min. 20%
- Grundmasse Hof:
 - Baumassenziffer max. 6.0 m³/m²
 - Gesamthöhe max. 15.0 m
 - ES IV
- Gestaltungsplanpflicht
- Ausschluss von Hochhäusern
- Konsequente Nutzung des noch ungenutzten Abwärmepotenzials der naheliegenden ARA (kalte Fernwärme) gemäss Energieplan der Stadt Bülach
- Erschliessung beider Gebiete durch den Bus (ev. Ortsbus) mit Anschluss an den Bahn- und Bushof Bülach
- Ausschluss von Einkaufszentren im Food- und Non Food-Bereich sowie von anderen publikumsintensiven Nutzungen mit einem grossen Verkehrsaufkommen wie z.B. Multiplexkinos, sofern keine flankierenden Massnahmen wie Parkplatzbeschränkung, Hauslieferdienst oder ein Fahrtenmodell zum Einsatz kommt
- Sicherung eines erweiterten Freiraumes entlang der Glatt (Freihaltezone, Gewässerabstandslinie oder Baubegrenzung)

8. Anträge an die Baudirektion

Zuweisung zum Siedlungsgebiet

Die Gebiete Jakobstal und Hof sind im Siedlungsplan als Siedlungsgebiet zu bezeichnen, damit dieses Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung entwickelt werden kann. Ansonsten würden erhebliche Unsicherheiten verbleiben und weitere Entwicklungsschritte verunmöglicht.



Begründung

Die bereits eingezonte Fläche im Jakobstal auf dem Gemeindegebiet von Bülach beträgt rund 18'000 m². Die neu zur Diskussion stehenden Flächen im Jakobstal (rund 7'900 m² auf Gemeindegebiet Bülach und rund 20'900 m² auf Gemeindegebiet Hochfelden) und dem Gebiet Hof (rund 14'100 m²) sind als Kompensation für die mit dem SIL-Prozess angedachte Rochade der Nutzungen zwischen den Gebieten Erachfeld – Bülach Nord – Jakobstal zu verstehen. Es geht jeweils um eine Fläche von rund 60'000 m².

Vorteile

- Die Lärmprobleme werden gesamtheitlich mit geschickten raumplanerischen Ansätzen gelöst.
- Bülach als Zentrum des Zürcher Unterlandes wird gestärkt.
- Wie die Studie zeigt, eignet sich das Gebiet aufgrund seiner Standortqualitäten für die Ansiedlung vielfältiger Nutzungen.
- Das Gebiet wird von der PZU als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung eingestuft. Die gemeindeübergreifende Koordination bzw. Abstimmung ist erfolgt.
- Das Planungsgebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das Strassennetz und liegt nahe dem Flughafen Kloten.
- Das Gebiet kann sehr gut an das ÖV-Netz (S-Bahn-Haltestelle Höri und Ausbau Busnetz) angebunden werden
- Das Gebiet kann mit Fernwärme von der naheliegenden ARA versorgt werden
- Der gewünschte Gewässerraum entlang der Glatt kann langfristig gesichert, aufgewertet und mit einem durchgehenden Fuss- und Radweg ergänzt werden
- Altlasten können saniert werden
- Aufgrund der Rochade der Nutzungen zwischen den Gebieten Erachfeld – Bülach Nord – Jakobstal ist kaum mit Entschädigungsleistungen zu rechnen
- Die angestrebte hohe Qualität kann einfach mit einem Rahmenvertrag zwischen dem Kanton, der Gemeinde und den Grundeigentümern einfach gesichert werden
- Die Eigentümerstrukturen sind einfach

Heutige Eigentumsverhältnisse



Mögliche künftige Eigentumsverhältnisse Var. A



Mögliche künftige Eigentumsverhältnisse Var. B

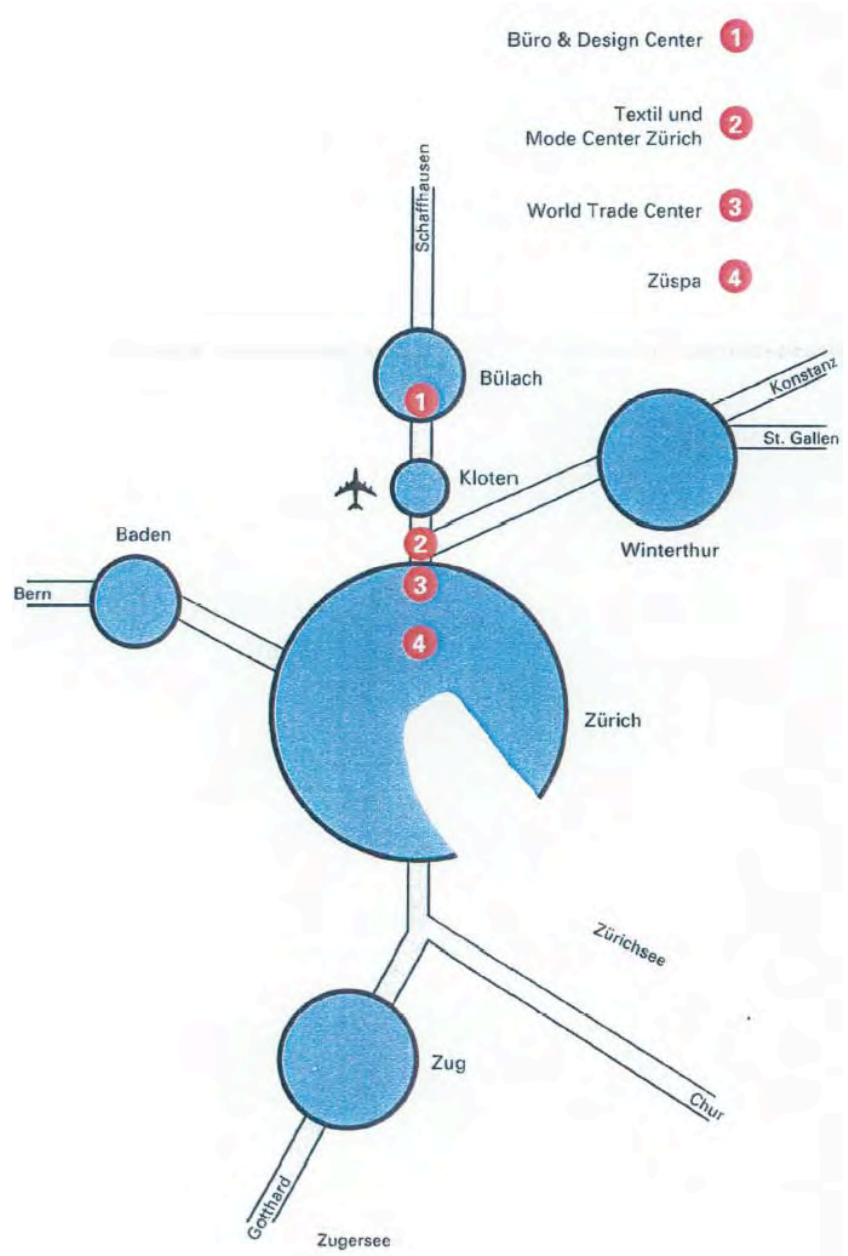


Nachteile

- Die Fahrtenmenge des MIV ist zu beschränken
- Es sind wenige FFF betroffen

Anhang Vorstudien

Internationale Anbindung
zum Jakobstal



Rückblick
der letzten 27 Jahre

- 1983 Jan. Erwerb der Liegenschaften im Jakobstal durch Oskar Meier. Verkäufer waren die Blumer Söhne & Cie., Freienstein.
Industriezone, keine Denkmalschutzauflagen
- 1983 Nov. Digital Equipment Inc. liess eingabereifes Projekt ausarbeiten. Verzögerung der Behörden hatte zur Konsequenz, dass Digital ihren Sitz nach Dübendorf verlegte.
- 1985 Feb. Abbruchsgesuch von Oskar Meier
- 1985 Apr. Vorsorgliche Unterschutzstellung, Verfügung Baudirektion
- 1986 Mrz. Definitive Unterschutzstellung ins Inventar der Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung.

Rückblick
Projekte und
Verhandlungen

- 1988 Lagergebäude Projekt, Abklärung der Verträglichkeit zwischen alter und neuer Substanz
- 1988 Erste Vandalenakte, Türen und Fenster wurden zugemauert
- 1989 HESTA Immobilien AG, Konzeptstudie für Verwaltungsgebäude, Denkmalpflege lehnte Projekt ab
- 1991 Büro & Design-Center AG, Projekt für eine Büro- und Ausstellungsgebäude
Baubewilligung der Stadt Bülach, jedoch nicht von der kant. Denkmalpflege
- 1998 Erlebnisbad "Alpamare2", Projekt in Zusammenarbeit mit Bad Schinznach
- 2000 IME Schulungszentrum, Projekt bis zur Ausführungsreife voran getrieben
- 1992/2003 weitere Brandschäden des bestehenden Komplexes

Rückblick
Administratives

- 1996 Heimschlagsgesuch von Oskar Meier
- 2000 Apr. Antrag um Anordnung des Schätzungsverfahrens von Oskar Meier
- 2000-03 Zahlreiche Aussprachen zw. Oskar Meier und kant. Baudirektion, Büro für Landerwerb, über Entschädigungsforderungen, -ohne Erfolg
- 2002 Mrz. Kant. Baudirektion hebt Schutzverfügung auf und ordnet eine Abräumung des Schutzobjekts an. Rekurs von Oskar Meier. Konsequenz: Verfahren wird seitens der kant. Baudirektion informell sistiert.
- 2007 Jan. Entscheid der Schätzungskommission wird erwartet
- 2011 Neuer Anlauf im Zusammenhang mit der Revision des Kantonalen Richtplanes

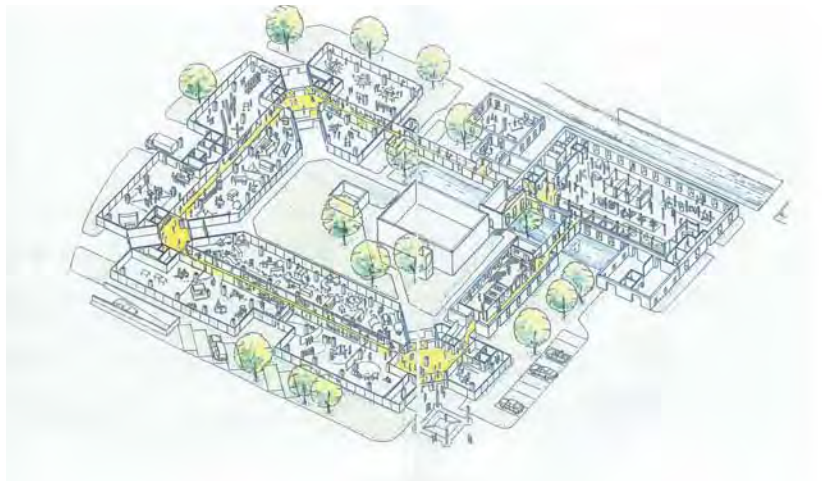
Rückblick
Bildmaterial Bürodiesign-
Center 1991

Das Büro & Design Center (BDC) war als Gebäude- und Messekonzert auf über 25'000m² konzipiert. In einer Ganzjahresausstellung, wie auch als Büro- und Fachmesse verschiedenster Branchen wären für die Dauer von 6-14 Tagen komplett ausgestattete Arbeitsplätze zu besichtigen möglich gewesen. Dem Kunden wäre dadurch ermöglicht gewesen, mit minimalen Zeitaufwand optimale Entscheidungsgrundlagen zu sammeln für seine branchenspezifische Informations-, Kommunikations- und Organisationstechnik und dem jeweiligen Büro-Innenausbau.

Situation



Isometrie

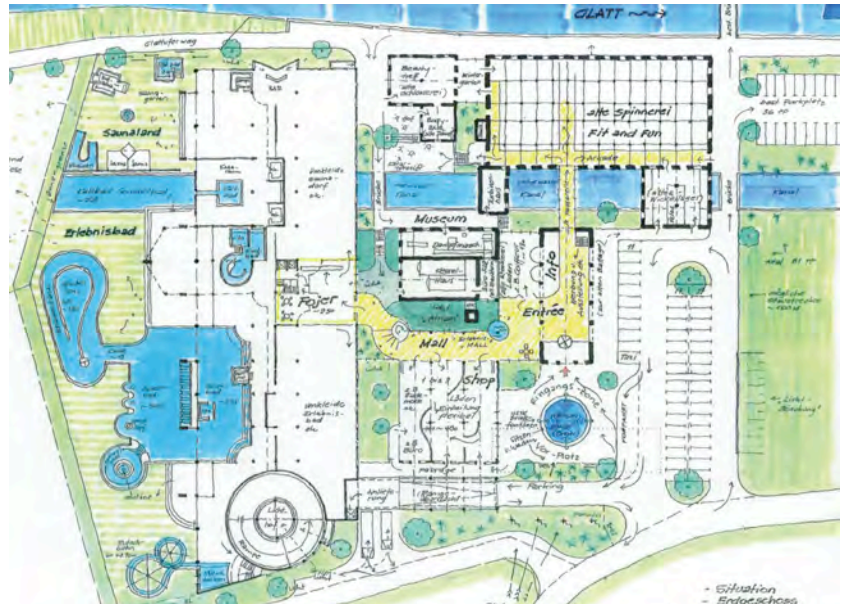


Modell



Rückblick
Bildmaterial Erlebnisbad
"Alpamare2" 1998

In Zusammenarbeit mit Bad Schinznach wurde sieben Jahre später eine Bade- und Wellness-Oase auf projektreife ausgearbeitet. Doch auch dieses Projekt scheiterte.



Untersuchung der ewp vom
Februar 2011



**Gebietsentwicklung Jakobstal und Hof
Kreiselbelastung Jakobstal**

Zur Ermittlung der Fahrtenströme wurde am 10. Februar 2011 am Kreisel Badenerstrasse / Jakobstal eine Verkehrszählung in der Abendspitzenstunde durchgeführt. Die Zählung lieferte folgendes Ergebnis:

(I)-Zustand 2011	Ast Badenerstrasse Ost	Ast Autobahnzufahrt	Ast Badenerstrasse West	Ast Jakobstal
Qualitätsstufe	B	A	A	A
mittlere Wartezeit [s]	12	< 10	< 10	< 10
Rückstaulängen 95% [m]	51	10	32	0

Aufgrund der dem Verkehrsmodell zugrunde gelegten Verkehrsprognose ist bis im Jahre 2030 mit einer Verkehrszunahme um ca. 20% zu rechnen. Die Prognosedaten führen zu folgendem Ergebnis:

Zustand 2030	Ast Badenerstrasse Ost	Ast Autobahnzufahrt	Ast Badenerstrasse West	Ast Jakobstal
Qualitätsstufe	D	A	B	A
mittlere Wartezeit [s]	39	< 10	13	< 10
Rückstaulängen 95% [m]	168	15	50	0

Wird der Prognosezustand 2030 mit dem Szenario „Technopark“ ergänzt, führt dies zu folgenden Auswirkungen:

Zustand 2030 (Technopark)	Ast Badenerstrasse Ost	Ast Autobahnzufahrt	Ast Badenerstrasse West	Ast Jakobstal
Qualitätsstufe	E	A	E	D
mittlere Wartezeit [s]	60	< 10	66	36
Rückstaulängen 95% [m]	168	15	159	46

Fazit

Das hinsichtlich Verkehrserzeugung moderateste Entwicklungsszenario führt dazu, dass die Anschlüsse Badenerstrasse hinsichtlich ihrer Qualitätsstufe (massgebend sind die Wartezeiten) in eine ungenügende Kategorie fallen. Der Autobahnanschluss von Bülach Nord ist von der Verkehrszunahme am Knoten jedoch nicht resp. nur sehr schwach tangiert. Der Autobahnanschluss von Zürich liegt rund 40 m ausserhalb des Rückstaulbereichs. Da auf der Badenerstrasse

se ausreichend Rückstauraum in unempfindlichem Gebiet besteht, können die verlängerten Wartezeiten mit diesem Szenario toleriert werden.

Bei einem fahrtenintensiveren Szenario verschlechtern sich die Qualitätsstufen sämtlicher Äste: Bis auf den Autobahnanschluss von Bülach Nord (Qualitätsstufe B) sind alle Äste in der ungenügenden Qualitätsstufe E. D.h. der Anschluss Jakobstal verfügt bereits mit dem Szenario „Technopark“ nur noch über geringe Reserven. Äusserst kritisch ist zudem der Autobahnanschluss von Zürich, der komplett im Rückstaubereich liegen würde. Dadurch würde das übergeordnete Verkehrsnetz empfindlich tangiert.