

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Revision

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle **beschliessen**:

1. Die Festsetzung des revidierten kommunalen Verkehrsplans (Richtplanung), umfassend:
 - Plan Strassen Mst. 1:10'000
 - Plan Radwege Mst. 1:10'000
 - Plan Fuss- und Wanderwege Mst. 1:10'000
 - Bericht nach Art. 47 RPV

2. Die Aufhebung des kommunalen Versorgungsplans, Teil Energie, festgesetzt 8. Juli 1996 (Richtplanung)
 - Revidierter Energieplan Mst. 1:10'000 (Sachplan) mit Bericht, vom Stadtrat am 20. August 2008 festgesetzt unter Vorbehalt der Aufhebung des kommunalen Versorgungsplans, Teil Energie durch den Gemeinderat, zur Kenntnisnahme

3. Die Festsetzung der teilrevidierten kommunalen Nutzungsplanung, umfassend:
 - A) Erschliessungsplan, Revision 2008 (Etappe 2009 bis 2015)
 - Plan Mst. 1:10'000
 - Bericht zum Erschliessungsplan nach Art. 47 RPV
 - B) Teilrevision Bau- und Zonenordnung 1996, inkl. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
 - C) Teilrevision Zonenplan Stadt Bülach 1996, mit Planausschnitt Bülach Süd Mst. 1:5'000
 - D) Teilrevision Sonderbauvorschriften Rietbach West 2001, mit Plan
 - E) Teilrevision Parkplatzverordnung 1996, mit Plan der Güteklassen
 - F) Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse", umfassend:
 - Situation 1:1'000
 - Bestimmungen
 - Bericht nach Art. 47 RPV

4. Die Festsetzung des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 3 PBG)

5. Sofern sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Richt- und Nutzungsplanrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum), ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



6. Der Festsetzungsbeschluss zur Nutzungsplanrevision (Ziffer 3 dieses Beschlusses) ist gemäss § 88 Abs. 2 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
7. Ziffern 1 bis 3 dieses Beschlusses unterliegen gemäss Art. 10 GO der fakultativen Abstimmung.
8. Die Motion von Gemeinderätin Andrea Schmidhauser und Mitunterzeichnern vom 22. Oktober 2007 betreffend Ergänzung der BZO, wonach Projekte für Arealüberbauungen, zwecks Gewährung des Arealüberbauungsbonus, durch eine Spezialkommission aus Fachleuten zwingend zu beurteilen sind, wird aufgrund der vom Stadtrat beantragten Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (neu Ziff. 13.4 BZO) als erledigt abgeschlossen.
9. Mitteilung an den Stadtrat



Weisung

A) Ausgangslage und Hauptanlass zur Ortsplanungsrevision

Bisherige Entwicklung

In den Industrie- und Gewerbegebieten von Bülach Süd und Bachenbülach hat in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit stattgefunden, die unter anderem auch mehrere verkehrsentensive Einrichtungen (VE) wie Fachmärkte und Einkaufszentren umfasst. Unter Einschluss des vor kurzem eröffneten Fachmarktes (Migros/Obi mit 16'000m² Verkaufsfläche) und dem bewilligten Wohn- und Geschäftshaus an der Feldstrasse (3'500m² Verkaufsfläche), beide auf Stadtgebiet Bülach, sind im Industriegebiet Bülach Süd und Bachenbülach Verkaufsflächen von insgesamt rund 48'000 m² und 1'760 Parkplätze vorhanden.

Aufgrund dieser baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung hat der Verkehr in diesen Bereichen der beiden Gemeindegebiete und insbesondere auf der gemeinsam genutzten Grenzstrasse stark zugenommen. Da in Bachenbülach und Bülach gemeinsam noch rund 290'000 m² unüberbaute Siedlungsfläche ausgeschieden ist, muss aufgrund der geltenden Zonenbestimmungen zusätzlich mit rund 2'700 Arbeitsplätzen und 1'300 Einwohnern gerechnet werden. Auf rund 18 ha wäre im Prinzip auch die Erstellung von weiteren Einkaufszentren und Fachmärkten möglich. Aufgrund solcher Prognosen würde ein Zusatzverkehr ausgelöst, der während der Hauptverkehrszeiten mit dem heutigen Verkehrssystem nicht mehr bewältigt werden könnte.

Planungszone

Die Gemeinde Bachenbülach und Stadt Bülach haben sich im Frühjahr 2005 deshalb entschieden, beim Kanton die Festsetzung einer Planungszone im Industrie- und Gewerbegebiet Bachenbülach und Bülach Süd zu beantragen. Sie wird begrenzt durch die Hochleistungs-/Allmend-/Post-/Zürich- und Grenzstrasse in Bülach beziehungsweise die Hochleistungs-/ Oberglatte-/Zürich- und Grenzstrasse in Bachenbülach. Mit Verfügung vom 22. April 2005 (ARV / 409 / 2005) hat die Baudirektion diesem Antrag entsprochen. Die Planungszone gilt für neue verkehrsentensive Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und sonstige übermässigen Verkehr auslösende Bauten.

Gemeindeübergreifende Arbeitsgruppe "Planungszone"

In der Folge wurde von den beiden Gemeindeexekutiven die Arbeitsgruppe "Planungszone" mit der Erarbeitung von planungsrechtlichen und verkehrlichen Lösungen im Perimeter der Planungszone beauftragt. In einer ersten Arbeitsphase wurde auf der Grundlage einer von beiden Gemeinden in Auftrag gegebenen Verkehrsanalyse und dem daraus resultierenden Verkehrskonzept das "Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd" erarbeitet. Der Schlussbericht datiert vom 20. Dezember 2006. In Zusammenarbeit mit der Expertengruppe der Machbarkeitsstudie Erachfeld/Gringlen entstand im Herbst 2006 der ergänzende Masterplan Grenzstrasse. Entwicklungskonzept und Masterplan Grenzstrasse wurden in der Folge vom Stadtrat Bülach und dem Gemeinderat Bachenbülach im Januar 2007 genehmigt. Die Unterlagen wurden bereits in diesem Stadium auch den kantonalen Fachstellen zur Stellung-



nahme unterbreitet, galt es doch, vor Inangriffnahme der anschliessenden Umsetzung der Resultate und Handlungsanweisungen in den ortsplanerischen Instrumenten beider Gemeinden deren Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu überprüfen, um sicherzustellen, dass der mit der Planungszone verfolgte Zweck einer bestmöglichen Abstimmung von Siedlung bzw. Nutzungen und Verkehr im bezeichneten Gebiet letztlich auch erfüllt werden kann und hierzu keine wesentlichen Elemente unbeachtet blieben oder zu wenig gewichtet wurden.

Ein besonderes Anliegen der Arbeitsgruppe "Planungszone" war es sodann, die Wohnbevölkerung insbesondere im Allmendquartier von Bülach von den negativen Begleiterscheinungen eines von den Einkaufszentren (mit-)verursachten oder zu erwartenden lokalen und externen Mehrverkehrs (Durchgangsverkehr) zu entlasten. Zur Verkehrsberuhigung hat sie im Entwicklungskonzept im Bereich Feldstrasse und der beantragten neuen Ifangstrasse Konzeptvarianten für eine künftig mögliche Verkehrsführung aufgezeigt. Voraussetzung ist die Realisierung der neuen Ifangstrasse. Die definitive Signalisation zum Unterbinden des Durchgangsverkehrs ist nicht Gegenstand der Ortsplanung und lässt sich von Rechts wegen und kompetenzmässig auch nicht damit regeln. Sie wird im Rahmen der Zonensignalisation für das Quartier Allmend zusammen mit den zuständigen kantonalen Polizeiorganen untersucht und schliesslich auch von diesen zuständigkeithalber verfügt werden. Hingegen soll nun als erste Verkehrsberuhigungsmassnahme im Quartier Allmend eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden.

Der Perimeter der Planungszone umfasst sodann auch das Gebiet Erachfeld/Gringglen, wo die Arbeiten für einen künftigen Sport- und Erholungspark sowie eine Wohnüberbauung laufen. Jene Planungen hinsichtlich Gebieterschliessung und Nutzung galt es zwischen den Arbeitsgruppen "Planungszone" und "Sport- und Erholungspark Erachfeld" fortlaufend zu koordinieren. Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang und für die vorliegende Nutzungsplanung ebenfalls von Bedeutung waren der Fortgang und die Ergebnisse des SIL-Verfahrens (Sachplan Infrastruktur Luftfahrt) von Bund und Kanton Zürich zu den künftig in der Planung weiterverfolgten Betriebsvarianten zum Flughafen Zürich und der damit zu erwartenden Fluglärmentwicklung. Die nun vom UVEK nicht mehr weiterverfolgte Option für eine Parallelpiste hätte hierfür eine raumplanerische Sicherung zur Folge gehabt, von welcher Bülach Süd und West in unterschiedlichem Mass unmittelbar betroffen worden wäre.

Entwicklungskonzept und Masterplan

Das Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd vom 20. Dezember 2006 sieht vor, die weitere Verkehrszunahme des motorisierten Individualverkehrs im Industriegebiet Bülach Süd und Bachenbülach auf ein siedlungsverträgliches Mass einzuschränken. Der durch die Einkaufsnutzungen verursachte Verkehr ist bezüglich Menge, Zusammensetzung und Ablauf zu optimieren. Zudem sind die Nutzungsmöglichkeiten auf die Verkehrskapazitäten abzustimmen. Sowohl im Bereich Nutzung als auch Verkehr wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts verschiedenste Massnahmen geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen. Die im Entwicklungskonzept und Masterplan vorgeschlagenen Massnahmen (Bestvariante) zur Optimierung und Weiterentwicklung des Gebiets Bülach Süd sollen nun mit verschiedenen planerischen Instrumenten umgesetzt werden.



B) Teilrevision Kommunale Bau- und Zonenordnung und Zonenplan

(Es wird auf den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und die synoptische Darstellung der geänderten oder ergänzten Bestimmungen in den Revisionsunterlagen verwiesen)

Hauptinhalte

Eines dieser Instrumente zur ortsplanerischen Umsetzung der Massnahmen des Entwicklungskonzepts und Masterplans sind die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan. Sie sollen soweit revidiert werden, dass die vorstehend genannten Zielsetzungen erreicht werden können. Die zentral betrachtete Verkaufsnutzung wird mit den BZO-Teilrevisionen in beiden Gemeinden im Gebiet der Planungszone grundsätzlich ausgeschlossen. Ein weiteres Instrument, der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse", lässt verkehr-intensive Einrichtungen (VE) in verträglichem Mass in darin definierten Teilgebieten wiederum zu.

Weitere Revisionsinhalte

Neben diesen Hauptinhalten werden in der Teilrevision auch Anpassungen von anderen Ziffern der Bau- und Zonenordnung, welche aufgrund geänderter rechtlicher Grundlagen oder wegen Unklarheiten in der Anwendung nötig sind, vorgenommen. Im Gebiet Erachfeld werden zudem die planerischen Grundlagen auf Stufe BZO/Zonenplan zur Realisierung einer 1. Etappe des Sportparks Erachfeld umgesetzt. Im Zusammenhang mit den Änderungen beim Zonenplan in Bülach Süd werden auch die Sonderbauvorschriften Rietbach West etwas ausgedehnt und an die aktuellen Randbedingungen angepasst. Weiter sind auch die Parkplatzverordnung und der zugehörige Plan der Güteklassen nach örtlichen Verhältnissen betreffend Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr an die geänderten Randbedingungen anzupassen. Unklarheiten bei der Anwendung führten zu weiteren Revisionspunkten bei der Parkplatzverordnung.

Motion "Arealüberbauungen" vom 22. Oktober 2007

Im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision konnte der Stadtrat auch die Motion "Arealüberbauungen" von Gemeinderätin Andrea Schmidhauser und Mitunterzeichnern vom 22. Oktober 2007 umsetzen. Die Motion verlangt eine Ergänzung der BZO, wonach Projekte für Arealüberbauungen, zwecks Gewährung des Arealüberbauungsbonus, durch eine Spezialkommission aus Fachleuten zwingend zu beurteilen sind. Der Revisionsentwurf zur BZO enthält unter Ziffer 13 Arealüberbauungen neu die Ziffer 13.4 "Begutachtung": "Arealüberbauungen sind durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung in städtebaulich-architektonischer Sicht zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen". In diesem Zusammenhang gilt es zu erwähnen, dass bereits bisher aufgrund des stadträtlichen Reglements für die Beurteilung von Arealüberbauungen eine Begutachtung durch einen externen Experten regelmässig stattfand. Mit der BZO-Revision wird hierfür auch die Rechtsgrundlage geschaffen. Sodann ist der Stadtrat noch einen Schritt weiter gegangen und auch unter den (allgemeinen) "Weiteren Bauvorschriften" (Ziffer 12 BZO) neu die Ziffer 12.13 eingefügt: "Städtebaulich bedeutsame private und öffentliche Bauvorhaben sind unter Vorbehalt von Ziffer 13.4 auf Begehren der Baubehörde durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung begutachten zu lassen". Der Stadtrat hat die genannte Kommission am 13. Februar 2008 (Beschluss-Nr. 45) eingerichtet; die Kommissi-



on hat ihre Tätigkeit inzwischen aufgenommen. Dem Gemeinderat wird beantragt, die Motion als erledigt abzuschreiben.

Öffentliche Gestaltungsplanpflicht für EB-Zone und öB-Zone für Sport- und Erholungspark Erachfeld

Die genannten Zonen befinden sich nach kantonalem Richtplan ausserhalb des Bülacher Siedlungsgebiets. So genannte "Durchstossungen" dieser kantonalen Festlegungen sind einzig mittels Freihalte- oder Erholungszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen möglich und nur soweit, als ein nachweisliches öffentliches Interesse zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben besteht. Zur Ermöglichung der Realisierung einer 1. Etappe des regional ausgerichteten Sport- und Erholungsparks Erachfeld hat die Baudirektion anhand des Masterplans Erachfeld/Gringglen und eines detaillierten Bedarfsnachweises zum benötigten Sportanlagenprogramm im Rahmen der 1. Etappe (Projektgruppe Sportpark, unter Einbezug der Kreisgemeinden) sowie in Übereinstimmung mit den Intentionen der Regionalplanung (PZU) der beantragten Zonen-Dimensionierung vorprüfungsweise stattgegeben. Im Gegenzug verlangt die Baudirektion jedoch die Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans, welcher diversen vom Kanton vorgegebenen erhöhten Anforderungen etwa in Bezug auf Naturschutz und Bodenschutz zu genügen hat und im gleichen Verfahren wie die vorliegende Ortsplanungsrevision vom Gemeinderat festzusetzen und anschliessend durch die Baudirektion zu genehmigen sein wird (vgl. revBZO Ziffer 12.12 Abs. 3). In Übereinstimmung mit der Baudirektion sollen die Ergebnisse aus dem anstehenden Projektwettbewerb zum Sport- und Erholungspark Erachfeld (vgl. den vom Gemeinderat hierfür sowie den Investorenwettbewerb Gringglen am 11. Dezember 2006 bewilligten Rahmenkredit von CHF 750'000) in den Gestaltungsplan und dessen Bestimmungen einfließen.

C) Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse"

(Es wird auf den separaten Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV mit den Bestimmungen und den zugehörigen Situationsplan 1:1'000 verwiesen)

Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" bezweckt:

- das Einkaufsgebiet an der Grenzstrasse auf Stadtgebiet Bülach zusammen mit dem Einkaufsgebiet auf Gemeindegebiet Bachenbülach als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung zu stärken;
- das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen;
- die Regelung der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung (Zu- und Wegfahrten), damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebiets funktionsfähig bleibt;
- geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet (in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU), welches sich vom historischen Stadtkern Bülach sowohl geographisch als auch vom Image und der Wahrnehmung her klar abgrenzt.



Planerisches Grundkonzept

Grundlage des Revisionsentwurfs bildet wie schon erwähnt das "Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd". Hauptanliegen der Revision ist die richt- und nutzungsplanerische Umsetzung der Erkenntnisse aus den Verkehrs- und Nutzungsanalysen primär hinsichtlich publikums- und verkehrsintensiver Einrichtungen. Ziel ist, die Entwicklungen von Verkehr und Nutzungen bestmöglich in Einklang zu bringen. Eine Beibehaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten für verkehrsintensive Betriebe führte gemäss der dieser Planung vorausgegangenem Untersuchungen zu einem Verkehrszusammenbruch, weil die bestehende und geplante Verkehrsinfrastruktur nicht ausreichend wäre. Mit einem vernünftigen und siedlungsplanerisch vertretbaren Aufwand könnte das so generierte Verkehrsaufkommen nicht bewältigt werden. Die Zulässigkeit verkehrsintensiver Einrichtungen wird deshalb auf den im Zonenplan beider Gemeinden festgesetzten Perimeter der Gestaltungsplanverpflichtung beschränkt (s. Bülacher revBZO Ziffer 12.12 Abs. 2; in der Bachenbülacher revBZO in Artikel 57 Abs. 2 gleichlautend). Gleichzeitig können so für das gemeindeübergreifende Gestaltungsplangebiet erhöhte städtebauliche Anforderungen festgelegt werden, die sich auf der Grundlage der allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht durchsetzen liessen, in Anbetracht der massiv erhöhten wirtschaftlichen Privatnützigkeit des erfassten Gebiets aber durchaus zumutbar sind. Wird der dem Gemeinderat Bülach und der Gemeindeversammlung Bachenbülach gleichzeitig mit der BZO-Revision beantragte öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" festgesetzt, ist die in der revidierten allgemeinen Bau- und Zonenordnung beider Gemeinden vorgeschriebene Gestaltungsplanverpflichtung erfüllt.

Bedeutung des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Grenzstrasse"

Die Gemeinden verfügen in ihrem Kompetenzrahmen selbstredend über Planungs- und Rechtsetzungshoheit. Mit der von Bülach und Bachenbülach aufgrund gemeinsamer öffentlicher Interessen bei der Baudirektion erwirkten gemeindeübergreifenden Planungszone beschreiten die Nachbargemeinden erstmals den Weg einer grenzüberschreitenden, zukunftstauglichen Siedlungsentwicklung in einem bereits weitgehend zusammenhängenden Siedlungsgebilde. Ausfluss ist einerseits das von den Exekutiven der Standortgemeinden verabschiedete Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd samt Masterplan Grenzstrasse, andererseits die darauf gründenden Umsetzungen der propagierten Massnahmen in den beiderseitigen kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen zur Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen. Der grenzüberschreitend konzipierte öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse" setzt die in beiden Gemeinden in der revidierten BZO stipulierte Gestaltungsplanpflicht um und manifestiert im Sinne seiner Zweckbestimmungen auch das planerisch verbindende, zentrale Element im bezeichneten Siedlungsraum. Dergestalt bilden die aufgrund der Planungszone in beiden Gemeinden zur Festsetzung beantragten richt- und nutzungsplanerischen Massnahmen je für sich betrachtet wie auch in derer gegenseitigen Koordination ein in sich stimmiges, widerspruchsfreies, aufeinander abgestimmtes Gesamtplanungswerk.



D) Kommunalen Verkehrsplan (Strassen, Radwege, Fuss- und Wanderwege)

(Es wird auf den Bericht mit den beantragten Änderungen zu den bisherigen Inhalten und auf die zugehörigen Pläne verwiesen)

Der kommunale Verkehrsplan ist zwingender Teil der kommunalen Richtplanung und weist die für die Groberschliessung notwendigen Strassen sowie die Rad- und Fusswege von kommunaler Bedeutung aus. Er dient als Grundlage für den kommunalen Erschliessungsplan und bildet zudem die Rechtsgrundlage für den zur Realisierung der Verkehrsanlagen erforderlichen Landerwerb.

Die letzte Gesamtrevision des kommunalen Verkehrsplans datiert aus dem Jahr 2001 (Festsetzung) und wurde von der Baudirektion am 5. April 2002 genehmigt. Mit der Überarbeitung wird der Verkehrsplan aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre den tatsächlichen Gegebenheiten und den künftigen Erfordernissen und siedlungs- und verkehrspolitischen Perspektiven angepasst. Zentraler Teil der Revision dieses Teilrichtplans ist die Schaffung der Rechtsgrundlage zur Umsetzung der verkehrlich notwendigen Massnahmen aus der Planungszone, so etwa der neuen Ifangstrasse.

E) Erschliessungsplan, Revision 2008 (Etappe 2009 bis 2015)

(Es wird auf den Bericht mit Festlegung der Dimensionierungen der in der bevorstehenden Etappe 2009 bis 2015 vorzusehenden Erschliessungsanlagen und deren Kosten sowie den zugehörigen Erschliessungsplan verwiesen)

Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Zur Groberschliessung zählen die Bauwerke, welche im kommunalen Verkehrsplan enthalten sind sowie jene der Versorgung und Entsorgung. Sie unterliegen der öffentlichen Baupflicht. Nicht Gegenstand der Groberschliessung sind jedoch Anlagen der Fernmelde- und Telekommunikation sowie die Werterhaltung und der Ersatz sanierungsbedürftiger Erschliessungsanlagen.

Mit der Festlegung der Dimensionierung der Erschliessungsanlagen für die jeweils bevorstehende Etappe durch das zuständige Organ (in Bülach den Gemeinderat) gelten die objektbezogen ermittelten Kosten als genehmigt (§ 92 Abs. 2 PBG). Die jährlichen Aufwendungen für die Erschliessung sind nach Massgabe des Erschliessungsplans (vgl. auch Investitionsprogramm der Finanzplanung) in den jährlichen Voranschlag aufzunehmen. Die Kreditfreigaben (gebundene Ausgaben) erfolgen durch die Gemeindeexekutive mit der Projektgenehmigung.

Die gesamten Kosten für die im Erschliessungsplan, bevorstehende Etappe 2009 bis 2015, eingestellten Objekte belaufen sich auf brutto ca. CHF 16'850'000 (inkl. MwSt.). Wesentlichste Bestandteile sind einerseits die Kosten (inkl. Landerwerb) für die neu zu bauenden bzw. auszubauenden Erschliessungsanlagen in Bülach Süd gemäss revidiertem Verkehrsplan, zwecks Umsetzung der Massnahmen aus der Planungszone (Ifangstrasse; Knoten Grenz-/ Graben-/ Ifangstrasse sowie Grenz-/Feldstrasse/Coop; div. Fuss- und Radwege), andererseits für den hochwassersicheren



Ausbau des Sechtbachs (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) ab Stadtweiher bis und mit Furtbach. Die ungefähren Bruttokosten für die Verkehrsanlagen in Bülach Süd (inkl. Landerwerb) wurden anhand bereits erstellter Vorprojekte für die Ifangstrasse samt Fuss- und Radwegen sowie die Grenzstrasse ermittelt. Die Vorprojekte sind zudem von den kantonalen Fachstellen in verkehrstechnischer Sicht (Machbarkeit in Bezug auf die Grenzstrasse als übergeordnetem Verkehrsträger) bereits einer Vorprüfung unterzogen und positiv beurteilt worden. Hinsichtlich der Kosten für die Ausbaumassnahmen beim Sechtbach ist beachtlich, dass dieser auch der Siedlungsentwässerung als Vorfluter dient. Ein Anteil der Massnahmen ist nach Massgabe des effektiven Nutzens zweifelsfrei durch Siedlungsentwässerungsgebühren zu finanzieren. Aufgrund der Stellungnahme des AWEL vom 10. Juli 2008 zum generellen Projekt "Hochwasserschutz Sechtbach/Furtbach" sind sowohl Staats- wie auch erhebliche Bundesbeiträge an die beitragsberechtigten Kosten zu erwarten.

F) Aufhebung Kommunalen Versorgungsplan, Teil Energie (Richtplan), zugunsten Energieplan (Sachplan), festgesetzt durch den Stadtrat gemäss Art. 30 lit. g) Gemeindeordnung

Mit einer kommunalen Energieplanung können Gemeinden ihre Energieversorgung analysieren und Entscheidungsspielräume erkennen. Dazu werden in einem Plan zukunftstaugliche Versorgungslösungen festgelegt wie insbesondere Gebiete für die Nutzung von Abwärmequellen und erneuerbare Energien, die über ein Wärmenetz genutzt werden.

Der bisher geltende kommunale Versorgungsplan, Teil Energie, wurde vom Gemeinderat 1996 im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung festgesetzt. Grundlage bildete damals die regionale Energieplanung der Baudirektion unter Mitbeteiligung der Stadt Bülach. Ausschlaggebend für die kommunale Energieplanung war die Erkenntnis von Kanton und Gemeinde, dass die Stadt Bülach über sehr erhebliche Potenziale an nutzbarer erneuerbarer Energie (Energieholz) sowie Abwärme aus der ARA und bis vor einigen Jahren auch industrieller Abwärme aus der Glashütte Bülach aufzuweisen hat. Als zertifizierte "Energistadt" ist Bülach zudem verpflichtet, eine kommunale, die übergeordneten energiepolitischen Zielsetzungen von Kanton und Region nachvollziehende Energieplanung zu führen und diese periodisch zu überprüfen.

Seit Festsetzung des Versorgungsplans, Teil Energie, haben sich dessen Inhalte teils wesentlich geändert, welche mit den heutigen Gegebenheiten nicht mehr korrespondieren:

- Die Glashütte Bülach ist seit 2002 stillgelegt; der Abwärmeverbund von Vetropack und damaliger ABM wurden damit hinfällig.
- Der Holz-Wärmeverbund Allmendstrasse hat seine Kapazitätsgrenzen demnächst erreicht; eine Verdoppelung der Wärmeleistung mit einer zweiten Ofenlinie wird zurzeit anhand der Potenzialberechnungen aus der revidierten Energieplanung hinsichtlich örtlichem Energieholzangebot und dessen Einsatzmöglichkeiten über die bestehende Holz-Wärmezentralen evaluiert.
- Der 1996 mit dieser Richtplanung erfolgte behördenverbindliche Auftrag zum Aufbau eines Erdgas-Versorgungsnetzes primär im damals noch unerschlossenen Baugebiet Bülach Süd (Schleufenberg-Wisental-Cholplatz) sowie



- der Siedlungsgebiete mit hoher Wärmedichte ist erfüllt. Ferner hat die Stadt ihre Erdgasversorgung per 1. Oktober 2005 an die Erdgas Zürich AG übertragen, welche das Netz in eigener Regie sukzessive weiter ausbaut.
- Die 1996 ermittelten Potenziale an alternativer Energie in Bülach (ARA-Abwärme, Energieholz, Grundwasser) und die Gebietsausscheidungen für deren möglichen Einsatz stehen mit den heutigen Erkenntnissen und fundierten Berechnungen der Fachleute nicht mehr im Einklang.
 - Eine wesentliche Änderung gegenüber den bisherigen Planinhalten ergibt sich sodann aus dem Umstand, dass die Baudirektion nun eine breitere Grundwassernutzung in Bülach zu Heizzwecken unter Bedingungen zulässt.
 - Schliesslich hat die Energiefachstelle beim AWEL (Baudirektion) die Einsatzmöglichkeiten bzw. Zulässigkeit von Erdwärmesonden anhand der Grundwasserkarte vom März 2006 gebietsmässig bereinigt. Im Bereich von Grundwasservorkommen sind solche nicht zulässig.

Die teils grundlegend geänderten Verhältnisse in Bülach zu den Nutzungsmöglichkeiten primär von erneuerbarer Energie, von ARA-Abwärme und von Umweltwärme haben den Stadtrat veranlasst, den zehnjährigen Versorgungsplan, Teil Energie, vollständig zu überarbeiten. Die Revision der Energieplanung ist die konsequente Weiterführung der bisherigen Aktivitäten in Bülach und unterstützt die nachhaltige Versorgung der Stadt mit Energie. Der revidierte kommunale Energieplan ist entsprechend dem kantonalen Energiegesetz und der Energieverordnung als (zur Richt- und Nutzungsplanung untergeordneter) Sachplan der Gemeindeexekutive konzipiert, das heisst nicht mehr als Teil des Versorgungsrichtplans. Gemäss Art. 30 lit. g) der Gemeindeordnung ist der Stadtrat zur Festsetzung solcher untergeordneter Planungen befugt. Mit dieser Massnahme wird der neue Energieplan planungshierarchisch und sachlich auf die hierfür vom Gesetzgeber vorgesehene korrekte Stufe gestellt. Der kommunale Energieplan muss nach dessen Festsetzung durch den Stadtrat vom Regierungsrat gemäss § 7 Abs. 3 Energiegesetz genehmigt werden. Geprüft wird, ob er den übergeordneten langfristigen energie- und klimapolitischen Zielsetzungen und Prioritäten entspricht. Der revidierte Energieplan hat ebenfalls ein kantonales Vorprüfverfahren durchlaufen.

Der (behördenverbindliche) Energieplan findet in der Bau- und Zonenordnung (Nutzungsplanung) in den "Weiteren Bauvorschriften" unter Ziffer 12.4 "Wärmeerzeugung" (bisher) unmittelbar Anwendung: "Bei grösseren Bauvorhaben hat sich die Wärmeerzeugung in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan zu richten". Die Umsetzung findet in indirekter Form auch bei Arealüberbauungen unter Ziffer 13.2 revBZO ihren Niederschlag: "Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten".

Der Stadtrat hat den revidierten Energieplan am 20. August 2008 in eigener Kompetenz festgesetzt, unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat den bisherigen Versorgungsplan, Teil Energie, von 1996 aufhebt. Dem Gemeinderat wird der neue Energieplan des Stadtrates mit dem vorliegenden Antrag auf Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zur Kenntnis gegeben.



G) Öffentliche Auflage und Anhörung; Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 2 PBG

Die 60-tägige öffentliche Auflage und Anhörung der Revisionsentwürfe nach § 7 Abs. 2 PBG fand in beiden Gemeinden gleichzeitig vom 4. Januar bis 4. März 2008 statt. Sämtliche Unterlagen wurden zudem von den kantonalen Fachstellen auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit vorgeprüft. Im Anschluss daran erfolgte die Bearbeitung der – gemessen am Umfang des Revisionsentwurfs und dessen inhaltlicher Komplexität – relativ geringen Zahl von Einwendungen. Gegen den neuen Energieplan sind keine Einwendungen erhoben worden. Dem Gemeinderat liegt eine generelle Übersicht zur Kenntnisnahme vor, einschliesslich der Beurteilung, inwieweit diese im Planungsprozess berücksichtigt werden konnten. Über die Bülach allein oder, wie beim öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Grenzstrasse", Bülach und Bachenbülach gleichermaßen betreffenden, jedoch nicht berücksichtigten Einwendungen muss der Gemeinderat zusammen mit der Planfestsetzung entscheiden (vgl. separaten Bericht gemäss § 7 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat wird ersucht, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Bülach, 20. August 2008

Stadtrat Bülach

Walter Bosshard
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 225)

Beilagen auf separater CD-Rom:

zur Festsetzung:

- Bau- und Zonenordnung, inkl. Zonenplan (Planausschnitt, im Anhang zur BZO)
- Sonderbauvorschriften Rietbach West



- Parkplatzverordnung (Auszug), mit Plan der Güteklassen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur BZO-Teilrevision
- Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse (Bestimmungen und Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, inkl. Situation 1:1'000, im Anhang)
- Verkehrsplan (Teilpläne Strassen, Radwege, Fuss- und Wanderwege), inkl. Bericht nach Art. 47 RPV
- Erschliessungsplan, Revision 2008, inkl. Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Festsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG)

zur Orientierung:

- Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen (Gesamtübersicht Stadt Bülach und Gemeinde Bachenbülach)
- Entwicklungskonzept Industrie Bachenbülach und Bülach Süd, inkl. Masterplan Grenzstrasse
- Bisher geltender Versorgungsplan, Teil Energie, von 1996, zur Aufhebung durch den Gemeinderat gemäss Antrag Ziffer 2 (nur in der Aktenaufgabe, da nicht elektronisch verfügbar)
- Bericht inkl. neuer Energieplan (im Anhang), vom Stadtrat am 20.08.2008 festgesetzt, mit Stadtratsbeschluss