



## Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord

# Bestimmungen

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Inhalt	1. Zweck	3
	2. Bestandteile und Geltungsbereich	4
	3. Ergänzendes Recht	5
	4. Qualitätssicherung	5
	5. Inventarisierte Objekte	6
	6. Nutzweise	6
	7. Grundmasse	8
	8. Gestaltung der Bauten	10
	9. Umgebungsgestaltung	11
	10. Verkehr	12
	12. Versorgung und Entsorgung	14
	13. Altlasten	15
	14. Lärm	15
	15. Störfallvorsorge	16
	16. Etappierung	16
	17. Inkrafttretung	17

Auftraggeber

Stadtrat Bülach

Bearbeitung  
Gestaltungsplan

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich  
Peter von Känel, Projektleiter  
Fanny Andermatt, Sachbearbeiterin  
Thomas Gasser, Sachbearbeiter

Ziel: Mischnutzung in  
qualitativ hochwertiger,  
baulich verdichteter  
Umgebung

## 1. Zweck

1 Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord (nachfolgend Gestaltungsplan genannt) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets Bülach Nord.

2 Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Ermöglichung von städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauungen,
- Ermöglichung einer dichten Bauweise, u.a. durch den Einsatz von Hochhäusern,
- Sicherstellung einer dem Nachhaltigkeitsprinzip folgenden Stadtentwicklung,
- Förderung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- Förderung publikumsbezogener Nutzungen an Passantenlagen,
- Schaffung öffentlicher Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des öffentlichen Verkehrsangebots,
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung der Baufelder,
- Sicherstellung von Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie und entlang der Schaffhauserstrasse durch geeignete städtebaulich verträgliche Massnahmen (planerische, gestalterische, bauliche Interventionen).
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben
- Beitrag an die Erreichung des bimodalen Modalsplitziels von 21% ÖV-Anteil (Jahr 2030) für die Region Unterland. Der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Neuverkehr im Gestaltungsplanperimeter soll 55% erreichen.

Situationsplan,  
Höhenkurvenplan und  
Bestimmungen

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgehalten, der zusammen mit dem „Höhenlinienplan Teilgebiet D“ integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

2 Der Situationsplan ist massgebend für:

- den örtlichen Geltungsbereich der Bestimmungen,
- die Abgrenzung der Teilgebiete A, B, C, D und E,
- die Abgrenzung der Baufelder A1-A2, B1a, B1b, B2, C1-C2, D1-D3 und E,
- die generelle Lage der geplanten Verkehrswege,
- die generelle Lage für Plätze und Pärke,
- den Ausschluss von Zugängen für Motorfahrzeuge,
- der Bereich für den Bushof,
- die Lage der Baumreihen,
- die Perimeter der Detailgestaltungspläne,
- die Baubegrenzungslinien gegenüber Strassen und Wegen,
- die örtlich begrenzte Zulassung von Hochhäusern im Sinne von § 282 ff PBG, samt Vorranggebiet für Hochhäuser
- die Lage von Park+Ride-, Bike+Ride, Kiss+Ride-Anlagen sowie des Taxistands.

3 Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch öffentlich-rechtliche Verträge, Quartierpläne, ergänzende Detailgestaltungspläne oder Detailprojekte.

4 Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

Verhältnis zur BZO und zum  
übergeordneten Recht

### 3. Ergänzendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird durch die Legislative festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.
- 2 Baulinien und deren Wirkung gemäss § 279 Abs. 2 PBG sowie die Grenzabstände gemäss § 270 Abs. 2 PBG bezüglich Gebäudehöhe und Abständen sind nicht anwendbar.
- 3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Durchführung von  
Konkurrenzverfahren oder  
Aufstellung von  
Detailgestaltungsplänen

### 4. Qualitätssicherung

- 1 Zur Erlangung von Projekten für Bauten und Anlagen in den Teilgebieten A, C und D, sowie für den Bushof sind entweder qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen oder private Detailgestaltungspläne aufzustellen. Unabhängig vom gewählten Verfahren müssen Vorgaben zu den folgenden Inhalten gemacht werden:
  - Nutzungsverteilung,
  - Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten unter Berücksichtigung eines lärmtechnischen Gutachtens,
  - Arealinterne Zugänge und Wege (inkl. Notzufahrten),
  - Lage von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen,
  - Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Abstellplätze,
  - Lage, Grösse und Ausstattung der Bepflanzung, Freiräume und Aussenräume,
  - Raumsicherung der öffentlich zugänglichen Platzbereiche,
  - Anforderung einer besonders guten Gestaltung
- 2 Detailgestaltungspläne, die von den Vorgaben des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans und der Bau- und Zonenordnung nicht abweichen, bedürfen nur der Zustimmung durch den Stadtrat.
- 3 Der Stadtrat kann die Grundeigentümer bei Vorliegen von besonders guten Projekten von der Durchführung von Konkurrenzverfahren und/oder der Aufstellung von Detailgestaltungsplänen entbinden, sofern diese nicht gegen die gültige BZO bzw. den vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan verstossen. Die Beurteilung der Projekte hat dabei unter Beizug der Kommission für Stadtgestaltung und, wo inventarisierte Objekte betroffen sind, unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege oder einer ausgewiesenen Fachperson zu erfolgen.
- 4 Die Detailgestaltungspläne im Bereich des Bushofes sind in

## Mobilitätskonzept

Absprache mit der SBB zu erarbeiten. Dabei sind die Umsteigebeziehungen Bahn-Bus und die Platzgestaltung prioritär zu bearbeiten und zu beurteilen.

5 Für die Teilgebiete C und D ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, wie das bimodale Modalsplitziel sowie der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Neuverkehr gemäss Art. 1 Abs. 2 erreicht werden kann.

6 Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf dem jeweiligen Baufeld der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

## Umgang mit inventarisierten Objekten

### 5. Inventarisierte Objekte

1 Für das im Plan mit S bezeichnete Gebäude gilt die Schutzwürdigkeit gemäss Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (Gutachten Nr. 06-2009) sowie der darauf gestützten Schutzbeurteilung und des Schutzkataloges (Gutachten DENKMALaktiv und ARIAS Industriekultur vom 12. Februar 2013). Die aufgeführten Massnahmen sind bei baulichen Veränderungen und Sanierungen zu beachten.

2 Das Gebäude ist zu erhalten. Umbauten und äussere Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

## Zulässige und unzulässige Nutzungen

### 6. Nutzweise

1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind bis auf den markierten Bereich im Teilgebiet B, in dem stark störende Betriebe zulässig sind, Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe gestattet.

2 Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen, können die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros, Bildungsstätten etc. dem Gewerbeanteil gemäss Tabelle Ziffer 7.2 zugerechnet werden. Sämtliche Räume von Betrieben für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen, wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. gelten im Sinne von Ziffer 7.2 als Gewerbeanteil.

3 Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1'500 m<sup>2</sup> pro Ladeneinheit zulässig. Pro Gebäude resp. Gebäudezusammenschlüsse sind Verkaufsflächen bis höchstens 2'000 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung ist das Schutzobjekt S im Baufeld C1.

## Nutzungen im Erdgeschoss

- 4 Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) in Abweichung zu Art. 3.2 Abs. 3 BZO sind nur zulässig, wenn die Umweltverträglichkeit (Luft und Lärm) und die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung (Kapazität) für das Strassennetz und die angrenzenden Quartiere mit einem Gutachten nachgewiesen wird.
- 5 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind keine Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren zulässig. Ausgenommen davon ist das Schutzobjekt S im Baufeld C1.
- 6 Sexgewerbliche Einrichtungen sowie Freitodbegleitungen sind in den Teilgebieten A und C sowie im Baufeld D1 nicht zulässig.
- 7 In Abweichung zu Art. 3.2 Abs. 2 BZO ist Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig, sofern mit geeigneten Massnahmen ein klarer Übergang zwischen privaten und öffentlichen bzw. halb-öffentlichen Bereichen ausgebildet wird und öffentliche Pärke und Plätze dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.
- 8 Im Teilgebiet A sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsbezogene Nutzungen anzuordnen.

## 7. Grundmasse

Teilgebiete

Baufelder

- 1 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, kommt Ziffer 3.3 dieser Bestimmungen zur Anwendung.
- 2 Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig. Es gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	Zulässige Nutzung	Baumasse <sup>1)</sup>	Wohnanteil <sup>6)</sup>	Gewerbeanteil <sup>6)</sup>	Gesamthöhe <sup>2)</sup> oder Höhenkote	Lärmempfindlichkeitsstufe
		max. [ m <sup>3</sup> ]	max. [ % ]	min. [ % ]	max. [ m ]	
A1	Wohnen, mässig störende Betriebe	14'000 <sup>3)</sup>	60	40	21	III
A2	Wohnen, mässig störende Betriebe	48'000	80	20	17	III
B1a	Wohnen, mässig störende Betriebe	38'000	20	80	21	III
B1b	stark störende Betriebe		0	100		IV
B2	mässig störende Betriebe	Bestand + 3'000	0	100	Baulicher Bestand	III
C1	Wohnen, mässig störende Betriebe	Bestand + 170'000	80	20	21 (22) <sup>5)</sup>	III
C2	Wohnen	45'000	100	0	16 (13) <sup>7)</sup>	II
D1	Wohnen, mässig störende Betriebe	260'000	80	20	452 m ü.M. <sup>4)</sup>	III
D2	mässig störende Betriebe	40'000	0	100	21	III
D3	mässig störende Betriebe	15'000	0	100	21	III
E	gemäss BZO					

- 1) Der gewachsene Boden in den Baufeldern C1, C2, D1 und D2 ist durch die im „Höhenlinienplan für die Teilgebiet C und D“ eingezeichneten Höhenkurven in Meter über Meer (m ü.M.) definiert. Für die übrigen Baufelder gilt das am 1.1.2013 bestehende Terrain als gewachsener Boden.
- 2) Gesamthöhe = Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe; Überbauten wie Liftüberfahrten, Klimazentralen, Abluftrohre u. dgl. sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten.
- 3) Sind die Voraussetzungen gemäss Ziff. 7.3 erfüllt, erhöht sich die Baumasse im Baufeld A1 um 6'000 m<sup>3</sup> auf 20'000 m<sup>3</sup>.
- 4) Innerhalb des Baufeldes D1 ist die Erstellung von Hochhäusern mit einer maximalen Höhenkote von 488 m ü.M. gemäss Ziff. 7.7 zulässig.
- 5) Sofern kein anrechenbares Untergeschoss mit Wohn- und Arbeitsnutzungen realisiert wird, kann eine Gesamthöhe von 22 m beansprucht werden.
- 6) Für die Berechnung der Wohn- und Gewerbeanteile ist die effektiv realisierte Baumasse pro Baufeld massgebend.
- 7) Im mit „Höhenbeschränkung“ bezeichneten Bereich im Baufeld C2 gilt eine Gesamthöhe von 13 m

Erweiterungsfläche	3 Wird der Bushof ganz oder zu wesentlichen Teilen in den Baufeldern B1a und/oder B1b realisiert, kann das Baufeld A1 um die im Plan bezeichnete Erweiterungsfläche vergrössert werden.
Ausnützungsbonus für öffentliche Einrichtungen	4 Für dauernde quartierbezogene öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Turnhalle, Gemeinschaftsräume, Bike+Ride-Anlagen, Alterswohnraum im öffentlichen Interesse u. dgl.) darf die Ausnützung um höchstens 2% der zulässigen Baumasse erhöht werden. Die Zweckbindung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Solche Ausnützungserhöhungen sind bei der Berechnung der zulässigen Wohn- und Gewerbeanteile nicht zu berücksichtigen.
Arealüberbauung	5 Der Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen gemäss § 69 ff PBG kann nicht zur Anwendung gebracht werden.
Baumassentransfer	6 Zwischen unmittelbar angrenzenden Baufeldern dürfen maximal 20% der zulässigen Baumasse des entgegennehmenden Baufeldes verschoben werden. Abweichend dazu darf die gesamte Baumasse des Baufelds D3 ausschliesslich für gewerbliche Nutzung in das Baufeld D1 übertragen werden.
Hochhäuser	7 Im Baufeld D1 sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG bis zu einer Höhe von maximal 488 m ü.M. zulässig. Die Lage und Anzahl kann frei gewählt werden, vorausgesetzt es resultiert eine städtebaulich besonders gute Gesamtlösung. Werden Hochhäuser realisiert, ist eines zur Markierung des Stadteingangs im näheren Bereich des mittels Signatur bezeichneten Planeintrags zu platzieren.
Geschossigkeit	8 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten maximalen Gesamthöhe frei.
Baubegrenzungslinien	9 Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Baubegrenzungslinien bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Diese Regelung gilt in dem im Plan bezeichneten Abschnitt A-B nur, wenn die jeweiligen Grundeigentümer zustimmen. Wenn keine Zustimmung zwischen zwei Grundeigentümern vorliegt, haben Gebäude im Baufeld C1 einen Grundabstand von 8.00 m gegenüber der jeweiligen Parzelle einzuhalten. Zum Zweck der unterirdischen Erschliessung und der Zu- und Wegfahrt von Parkieranlagen dürfen Baubegrenzungslinien unterbaut werden, sofern keine Baulinien vorhanden sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Gegenüber der Schaffhauser-, Schützenmatt-, Soli- und Fangletenstrasse gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein minimaler Abstand von 6.00 m, gemessen ab der Strassengrenze am 1.1.2013.

## Gewachsener Boden

- 10 Im Anordnungsspielraum im Baufeld C2 gilt die Gesamthöhe des Baufelds C1.
- 11 Baubegrenzungslinien und Verkehrsbaulinien führen nicht zu einer Höhenbeschränkung der Bauten im Sinne von §§ 278 - 279 PBG.
- 12 Die Baubegrenzungslinien zwischen den Baufeldern D1 und D2 dürfen in dem im Plan festgelegten Anordnungsspielraum verschoben werden. Zwischen den Baubegrenzungslinien ist ein Abstand von mindestens 15.00 m einzuhalten.
- 13 Als gewachsener Boden gilt, ausser in den Baufeldern C1, C2, D1 und D2, das bestehende Terrain vom 1.1.2013.
- 14 Der gewachsene Boden in den Baufeldern C1, C2, D1 und D2 bestimmt sich durch die im Plan „Höhenlinienplan Teilgebiete C und D“ eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü.M.).
- 15 Für die Bemessung der Gesamthöhe der im Baufeld D1 zulässigen Hochhäuser und übrigen Gebäude gilt die in Ziffer 7.2 angegebene maximale Höhenkote.

## 8. Gestaltung der Bauten

### Besonders gute Gestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Merkmale gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

### Dachbegrünung

- 2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergie, als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden.

### Hochhäuser

- 3 Die Gestaltung von Hochhäusern richtet sich nach den Bestimmungen von § 284 ff. PBG.

### Integration der Zu- und Wegfahrten in die Gebäude

- 4 Zu- und Wegfahrten von Sammelgaragen sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und sich besonders gut in das Gesamtbild einfügen.

## 9. Umgebungsgestaltung

### Plätze und Pärke

- 1 In den Baufeldern C1 und D1 ist durch die Grundeigentümer mindestens je ein öffentlich zugänglicher, aufenthaltsfreundlicher, ökologischer und entsprechend der städtebaulichen Situation angemessen dimensionierter Aussenraum für die Naherholung zu erstellen.
- 2 Die an die Schaffhauserstrasse angrenzenden Aussenräume haben das Niveau der Schaffhauserstrasse zu übernehmen. Terrainveränderungen zur Gestaltung der Plätze und Pärke im Sinne von Ziff. 9.1 sind vorbehältlich einer besonders guten architektonisch-städtebaulichen Qualität zulässig.
- 3 Das genaue Ausmass dieser Aussenräume wird im Rahmen eines nachfolgenden Gestaltungsplanverfahrens oder, sofern auf dieses verzichtet werden kann, des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

### Gemeinschaftsraum

- 4 In den Baubereichen C1 und D1 ist je ein Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> inkl. einer einfachen Küche und Sanitärräume als Quartiertreff für alle Altersstufen vorzusehen und dauernd zu erhalten.

### Spiel- und Ruheflächen

- 5 Spiel- und Ruheflächen sind in die Bebauungsstruktur zu integrieren und müssen an gut besonnten Lagen und mehrheitlich abseits vom Verkehr angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Spiel- und Ruheflächen zusammenhängend anzuordnen, mit Vorteil an den Rändern der Plätze und Pärke. Es ist eine altersgerechte Umgebungsgestaltung für sämtliche Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren) mit den entsprechenden Ausstattungen und Einrichtungen vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

### Baumreihen

- 6 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind durch die Stadt in Absprache mit den Grundeigentümern nach Massgabe der Etappierungen Baumreihen zu pflanzen. Die Grundeigentümer gewähren der Stadt ein uneingeschränktes Pflanzrecht.

### Sicherheit

- 7 Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Flächen, insbesondere der Parkanlagen, Parkierungsanlagen sowie der Strassen, Plätze und Wege ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

### Bepflanzung

- 8 Es sind nur standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden.

## 10. Verkehr

Zu- und Wegfahrten für  
Motorfahrzeuge

1 Innerhalb der im Plan mit Kreuzen bezeichneten Bereiche dürfen, ausser Notzugänge für die Feuerwehr u. dgl., keine Zu- und Wegfahrten erstellt werden. Ausserhalb dieser Bereiche können die für die Erschliessung notwendigen Grundstückszufahrten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen angeordnet werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Fusswegverbindung

2 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen.

Radwegverbindung

3 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist eine öffentliche Radwegverbindung zu erstellen.

Bereich für Bushof

4 Im Bereich des Bushofs sind mindestens acht witterungsgeschützte Busanlegekanten zu erstellen. Die genaue Lage und Ausgestaltung des Bushofs sind in einem Konkurrenzverfahren zu ermitteln.

Lage, Dimensionierung,  
Gestaltung

5 Die Lage der Zugänge, Strassen, Wege, Unterführungen etc. ist im Plan nur schematisch dargestellt. Die genaue Lage, Dimensionierung, Gestaltung etc. der Verkehrsträger sind mit der Detailprojektierung in Absprache mit den zuständigen Instanzen der Stadt bzw. im Bewilligungsverfahren festzulegen.

## 11. Parkierung

Berechnung der Anzahl  
Personenwagenabstellplätze

1 Die Berechnung der Anzahl Personenwagenabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen.

2 Aufgrund der Erschliessungsqualität durch den ÖV ist die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss nachfolgenden Werten in Prozent (%) des Normbedarfes gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen festgelegt. Für Teilgebiete, die von mehr als einer Güteklasse betroffen sind, werden entsprechend der Flächenanteile Durchschnittswerte festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen. Im Teilgebiet A darf der Mindestwert für alle Benutzerkategorien nicht überschritten werden.

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Baufelder A1, A2, B2	40	40	20	20	30	30
Baufelder B1a, B1b	40	60	20	30	30	45
Baufelder C1, C2	47	69	25	37	35	52
Baufelder D1, D2, D3	54	79	30	45	39	60

3 Für die Nutzungen in der denkmalgeschützten Halle im Baubereich C1 sind zusätzlich zu den erlaubten Motorfahrzeug-abstellplätzen gemäss Ziffer 11.2 weitere 50 Besucher/Kunden-Parkplätze gestattet.

4 Der Stadtrat kann eine gegenüber Art. 11 Abs. 2 reduzierte Anzahl Parkplätze für autoarme Nutzungen wie autofreies Wohnen, Alterswohnen, Car-Sharingmodelle u. dgl. bewilligen, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Von der Reduktion generell ausgenommen sind Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätze. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Ist die nachträgliche Realisierung unverhältnismässig, ist für alle fehlenden Pflichtparkplätze eine Ersatzabgabe im Sinne der Parkplatzverordnung der Stadt Bülach zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

5 Parkplätze dürfen unabhängig von bereits realisierten Gebäuden erstellt werden. Mit der letzten Bauetappe ist die minimale Anzahl Parkplätze pro Baufeld zu erfüllen.

Berechnung der  
Abstellplätze für  
Fahrräder/Mofas

6 Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Mofas richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Bülach 1996 / Teilrevision 2008. Für Wohnnutzungen können jene Flächen der Kellerabteile mit 1.5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad angerechnet werden, welche über dem Mindestmass für Kellerabteile liegen. Insgesamt können in den Kellerabteilen maximal 50% des Pflichtbedarfs für Wohnnutzung angerechnet werden. Der Rest ist in genügend grossen, leicht zugänglichen Abstellräumen in der Nähe der Hauseingänge zu platzieren. Der Weg von den Veloabstellplätzen ins Freie darf nicht über steile Treppen oder steile Rampen führen.

Park+Ride-Abstellplätze

7 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Park+Ride-Abstellplätze einzurichten. Die maximale Anzahl an Park+Ride-Abstellplätzen ist im Plan angegeben.

Bike+Ride-Abstellplätze	8 An den im Plan bezeichneten Stellen sind witterungsgeschützte Bike+Ride-Abstellplätze einzurichten. Die minimale Anzahl an Bike+Ride-Abstellplätzen ist im Plan angegeben.
Kiss+Ride-Abstellplätze	9 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Kiss+Ride-Abstellplätze einzurichten.
Taxi-Standplätze	10 An der im Plan bezeichneten Stelle sind Taxi-Standplätze einzurichten.
Parkplatzbewirtschaftung	11 Alle öffentlich zugänglichen Abstellplätze für Personewagen, welche nicht der Wohnnutzung dienen, sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.
Lage, Dimensionierung, Gestaltung	12 Die Lage der Abstellplätze gemäss Ziffer 11.6 bis 11.9 ist im Plan nur schematisch dargestellt. Die genaue Lage, Dimensionierung, Gestaltung etc. sind mit der Detailprojektierung festzulegen.
Sammelgaragen	13 Sämtliche Parkplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte sind grundsätzlich in Sammelgaragen, wo möglich in Unterverbauragen, zu erstellen. Entlang der Quartiererschliessungen sind nur Besucherparkplätze zulässig.

## 12. Versorgung und Entsorgung

Schmutzabwasser, Wasser und Strom	1 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit den Behörden und den Werkverantwortlichen festzulegen. Für die Entwässerung und die Wasserversorgung des Gestaltungsgebietes sind die Angaben des jeweils gültigen GEP und GWP massgebend.
Meteorwasser	2 Unverschmutztes Meteorwasser ist, wenn möglich und verhältnismässig, dem Brauchwasserprozess zuzuführen. Ansonsten ist es in erster Priorität zu versickern und in zweiter Priorität einem Vorfluter zuzuführen.
Energieträger	3 Massgebend für die Wahl des Energieträgers für die Wärme- und Kälteerzeugung sowie für die Aufbereitung von Warmwasser ist der jeweils gültige Energieplan der Stadt Bülach. Insgesamt hat der Heizenergiebedarf eines Gebäudes mindestens 20% unter dem Grenzwert der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich (Ausgabe 2009) zu liegen. Bei einer zukünftigen Anpassung der Grenzwerte der Wärmedämmvorschriften sind jedoch immer mindestens die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.
Bauökologie	4 Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten. Die Bauökologie richtet sich nach den KBOB/IPB-Empfehlungen „Nachhaltiges Bauen: Baumaterialien im

Wertstoffsammelstelle

Hochbau“ (Ausgabe 2002). Davon ausgenommen sind Spenglerarbeiten, Kittfugen, Anteil an Recycling Beton, Metallanstriche und Grauwassernutzung.

5 In den Baufeldern D1 oder D2 ist für das Quartier eine öffentliche Wertstoffsammelstelle für Altglas und Altmetall (Aluminium, Weissblech u. dgl.) samt den notwendigen Erschliessungsflächen einzurichten.

6 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat in den Baufeldern C1, C2 und D1 über Unterflurcontainersysteme zu erfolgen. Für die Grünabfuhr aus Wohnnutzungen sind Rollcontainer vorzusehen.

Ver- und  
Entsorgungskonzepte

7 Für die Teilgebiete A, C und D sind im Rahmen der Detailgestaltungspläne oder, sofern darauf verzichtet werden kann, des Baubewilligungsverfahrens Ver- und Entsorgungskonzepte zu erstellen, die Aussagen machen über den nachhaltigen Umgang mit Wasser, Abwasser, Energie und Abfall.

## 13. Altlasten

Entsorgung von belastetem  
Aushubmaterial

Die abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und die abfallrechtliche Beseitigung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude haben, sofern sie nicht bereits erfolgt sind, im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

## 14. Lärm

Immissionsgrenzwerte

1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte.

ES-Zuordnung

2 Die Zuordnungen der Empfindlichkeitsstufen II, III und IV erfolgen pro Baufeld und sind im Situationsplan und in der Tabelle unter Ziffer 7.2 ersichtlich.

Güterverlad

3 Für den markierten Bereich des Güterverlads inklusive dem Baufeld B1a gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Lage lärmempfindlicher  
Nutzungen

4 Lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohnen, sind vorzugsweise auf der zum Lärm abgewandten Seite hin anzuordnen, während weniger lärmempfindliche Nutzungen prioritär als Lärmpuffer wirken sollen.

Gewerbliche Nutzungen

5 Gewerbliche Nutzungen sind wo immer möglich und sinnvoll dort anzuordnen, wo eine hohe Verkehrsbelastung besteht.

Lärmschutz

6 Als Lärmschutz sind bauliche und gestalterische Massnahmen beim Empfänger vorzusehen. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nur in nachweislich begründeten Fällen

## Überschreitung IGW

und nur punktuell zulässig. Kontrollierte Lüftungen gelten bei Geschäftsräumen als zulässige Lärmschutzmassnahme.

7 Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV können nur beansprucht werden, wenn eine geschlossene Bauweise entlang der Schaffhauserstrasse realisiert wird und dadurch gleichzeitig ein ruhiger vom Strassenlärm abgeschirmter Aussenraum resultiert.

## Vorsorgliche Massnahmen

### 15. Störfallvorsorge

1 Für das Teilgebiet A ist im Zusammenhang mit Bauprojekten ein Fluchtplankonzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf der den Gleisanlagen abgewandten Seiten anzuordnen.

## Materialisierung und Konstruktion

2. Gegenüber den Gleisanlagen sind im Teilgebiet A feuerwiderstandsfähige Materialien zu verwenden. Konstruktionen sind, wo aus Sicherheitsgründen zweckmässig, zu verstärken.

## Etappierung zulässig, sofern Nutzungsmix, Aussenräume und Fuss-/Radwege gewährleistet sind

### 16. Etappierung

1 Die etappenweise Bebauung der Baufelder ist zulässig.

2 Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der vorgeschriebene volumetrische Anteil Gewerbe pro Baufeld bei jedem Zwischenstand eingehalten ist. Dieser Nachweis ist mit jedem Baugesuch zu erbringen. Eine Abweichung der Nutzungsanteile von  $\pm 20\%$  pro Etappe ist erlaubt. Mit der letzten Etappe sind die in Ziffer 7.2 festgelegten Nutzungsanteile zu erfüllen.

3 Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben ist der an das Bauvorhaben angrenzende Park oder Platz zeitgleich zu erstellen. Plätze und Pärke müssen dabei nur soweit realisiert werden, wie sie für die jeweilige Nutzung funktional und für die städtebaulich gute Gestaltung notwendig sind. Die restlichen Platz- und Parkflächen sind mit den weiteren Bauetappen zu realisieren.

4 Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die an das Bauvorhaben angrenzenden Fuss- und Radwegverbindungen, mit den entsprechenden Projektgenehmigungen und Kreditbewilligungen der zuständigen Organe, zeitgleich und durchgehend zu erstellen.

Genehmigung

## 17. Inkrafttretung

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.