



# Planung und Bau Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

31. Januar 2024



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti wird festgesetzt.
2. Dem Bericht über die Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan Herti vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
5. Der Stadtrat beschliesst das Datum des Inkrafttretens.
6. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
7. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung
  - c) Abteilung Planung und Bau



## **Bericht/Weisung**

### **Das Wichtige in Kürze**

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und formuliert die Anforderungen für die Bebauung bzw. Transformation des Hertiareals hin zu einem attraktiven, belebten Areal am Bahnhof Bülach. Die städtebauliche Neuorientierung im Bahnhofareal mit dem Hertiareal ist zentral für die Entwicklung des Gebiets Bülach Nord.

Um den Ansprüchen der zukünftigen Realisierung des Hertiareals und des Bahnhofplatzes mit Bushof Rechnung zu tragen, wurde im Frühjahr 2016 ein Studienauftrag durchgeführt. Der Studienauftrag hatte zum Ziel, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Hertiareal inkl. dem Bereich des Bushofs und dessen Ein-/Anbindung auszuloten. Auf der Basis des Siegerprojekts wurde der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Herti ausgearbeitet. Die Bestimmungen im Gestaltungsplan sind für die Grundeigentümer bindend und es kann nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden, der Gestaltungsplan verpflichtet jedoch nicht zum Bauen.

### **Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit dem Wandel des bisherigen Industrie- und Arbeitsplatzgebiets Bülach Nord wurde 2015 der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord erlassen. Dieser schreibt vor, dass Nachfolgeplanung und somit die konkrete Entwicklung der einzelnen Areale mit einem Detailgestaltungsplan zu regeln sind. Dies gilt auch für das Hertiareal. Der Perimeter wird im südlichen Teil durch den Bahnhofring und die Bahnhofstrasse, nördlich durch den Bushof und westlich durch die Gleisanalgen eingegrenzt und umfasst rund 14'260m<sup>2</sup>. Einen Teil des Areals befindet sich im Besitz unterschiedlicher privater Eigentümer, der andere Teil im Besitz der Stadt Bülach.

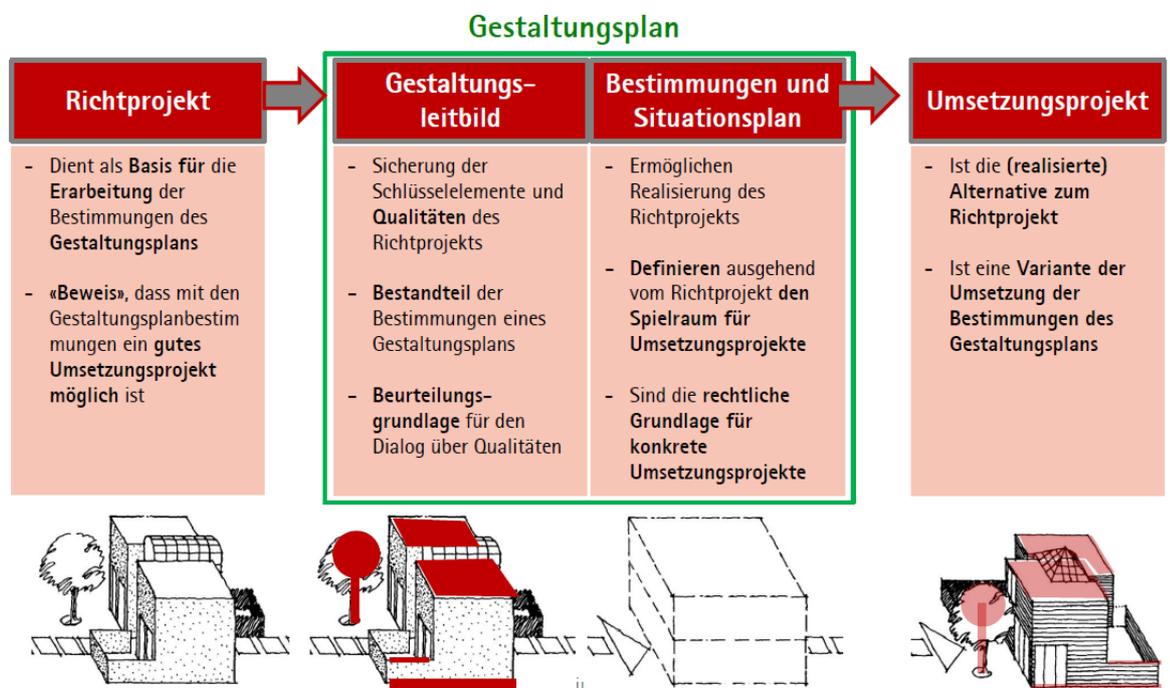
Im Jahr 2016 wurde ein Studienauftrag durchgeführt mit dem Ziel, eine städtebaulich, wirtschaftlich und verkehrlich überzeugende und politisch tragfähige Entwicklungsvorstellung für das Quartier Herti / Bahnhofplatz-Bushof Mitte zu erarbeiten. Aus der Weiterbearbeitung des Studienauftrags resultierte das Richtprojekt, welches die Grundlage für die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplan Herti bildet.



Der öffentlich Gestaltungsplan Herti sichert eine hochwertige städtebauliche, architektonisch und freiräumliche Gestaltung und schafft die Grundlage zur Umsetzung der Entwicklungsziele gemäss der Planung «Bülach Nord». Er adaptiert und präzisiert zudem das Zielbild Zentrum aus dem Jahr 2021 auf die konkrete Situation. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti beinhaltet die baurechtliche Ordnung und die Nutzweise der Gebäude und legt die gestalterischen Anforderungen an künftige Projekte detailliert fest.

### Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Bestimmungen und einem Situationsplan sowie einem Gestaltungsleitbild. In den Bau- und Nutzungsbestimmungen werden unter anderem die Baubereiche, Pflichtbaulinien, Nutzungsmasse sowie die Nutzweise vorgegeben. Weiter sind Vorgaben zur Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zur Etappierung festgelegt. Das Gestaltungsleitbild beschreibt die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, welche im Gestaltungsplanperimeter zu realisieren sind.





### **Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage / Anhörung**

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 8. Juni 2023, unter Vorbehalt einiger Auflagen, den öffentlichen Gestaltungsplan Herti als genehmigungsfähig beurteilt. Im Nachgang wurden die Unterlagen entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes erfolgte während 60 Tagen vom 15. September bis am 13. November 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann schriftlich zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti äussern und Einwendungen vorbringen. Insgesamt haben sich zwei Parteien, die SBB und vier Privatpersonen geäussert. Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes zeigt auf, wie mit den Einwendungen umgegangen wird.

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden angehört. Die Gemeinden Bachenbülach, Höri, Glattfelden, Hochfelden, Winkel sowie die PZU haben sich zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti geäussert und keine Einwendungen gegen das Vorhaben gemacht.

Mit den Ergänzungen gemäss Vorprüfung der Baudirektion und den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage finalisiert.

### **Festsetzungsinhalte**

Das Stadtparlament setzt die Inhalte des Gestaltungsplan gemäss obigen Ausführungen, d.h. die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sowie den Situationsplan fest. Der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Vorlage. Beim Bericht nach Art. 47 RPV handelt es sich um die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde. Im Bericht sind die Hintergründe des Projektes und die Inhalte der einzelnen Bestimmungen detailliert erläutert. Sie werden daher an dieser Stelle noch nochmals ausgeführt. Der Bericht bildet daher einen integralen Bestandteil von Antrag und Weisung an das Stadtparlament.

### **Kosten**

Die Kosten für die Planung und Realisierung eines Bauvorhabens auf den städtischen Parzellen des Hertiareals sind nicht Teil des Gestaltungsplans. Somit entstehen für die Stadt Bülach keine direkten Folgekosten aufgrund der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplan Herti.



### **Mehrwertausgleich**

Mit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti gewinnt das Land ohne Zutun der Eigentümer deutlich an Wert, da grundsätzlich mehr gebaut werden kann, wie nach aktuell geltendem Recht (ohne Gestaltungsplan). Durch diesen Planungsvorteil wird in der Stadt Bülach gemäss Bau- und Zonenordnung eine Mehrwertabgabe von 30% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts fällig. Der prognostizierte Mehrwert über alle Grundstücke im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Herti beträgt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Fr. 5.36 Mio. Abgabepflichtig werden die Grundeigentümer zwar im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans, die Abgabe wird jedoch erst mit der Baufreigabe fällig. Wird das Grundstück nicht überbaut, muss die Mehrwertabgabe nicht bezahlt werden.

### **Zeitplanung**

Der Rahmengestaltungsplan Bülach Nord von 2015 schreibt vor, dass für die Entwicklung des Hertiareals ein Detailgestaltungsplan erarbeitet werden muss. Insbesondere zur Vereinfachung der nachgelagerten Bewilligungsverfahren ersetzt der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Herti innerhalb seines Perimeters den Gestaltungsplan Bülach Nord und übernimmt und verfeinert damit dessen Bestimmungen. Die veraltete und komplizierte Struktur «Rahmengestaltungsplan mit zugehörigem Detailgestaltungsplan» wird damit abgeschafft. Der neue öffentliche Gestaltungsplan Herti schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen und formuliert die Anforderungen für die Bebauung des Hertiareals.

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird der öffentliche Gestaltungsplan Herti festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung – vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Der Stadtrat entscheidet über das Datum des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans ist die Grundlage zur Bewilligung von Bauvorhaben im Hertiareal gemäss Gestaltungsplan vorhanden.

### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Im Falle einer Ablehnung wird die Planung und Realisierung des Hertiareals verhindert, da der übergeordnete Gestaltungsplan Bülach Nord einen Detailgestaltungsplan für das Gebiet vorschreibt.



### **Fazit**

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Herti wird eine für das Areal Herti massgeschneiderte planungs- und baurechtliche Grundlage geschaffen. Damit wird die städtebaulich qualitätsvolle Gesamtgestaltung des Hertiareals nach den Vorstellungen des Richtprojekts aus dem Studienauftrag gesichert.

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti ist mit seinen Bestimmungen und dem Gestaltungsleitbild für die Grundeigentümer verbindlich. Der Gestaltungsplan allein verpflichtet jedoch nicht zum Bauen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung, Planung und Bau, +41 44 863 14 65,  
nicole.zweifel@buelach.ch

Informationen gibt/geben gerne auch:

- Peter Senn, Leiter Planung und Bau, +41 44 863 14 61, peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber



(SRB-Nr34)

Beilagen:

1. Bestimmungen inkl. Gestaltungsleitbild, Stand 22.11.2023
2. Situationsplan, Stand 22.11.2023
3. Bericht nach Art. 47 RPV, Stand 22.11.2023 inkl. Bericht über die Einwendungen Art. 7 Abs. 3 PBG, Stand 22.11.2023 (Anhang 3)