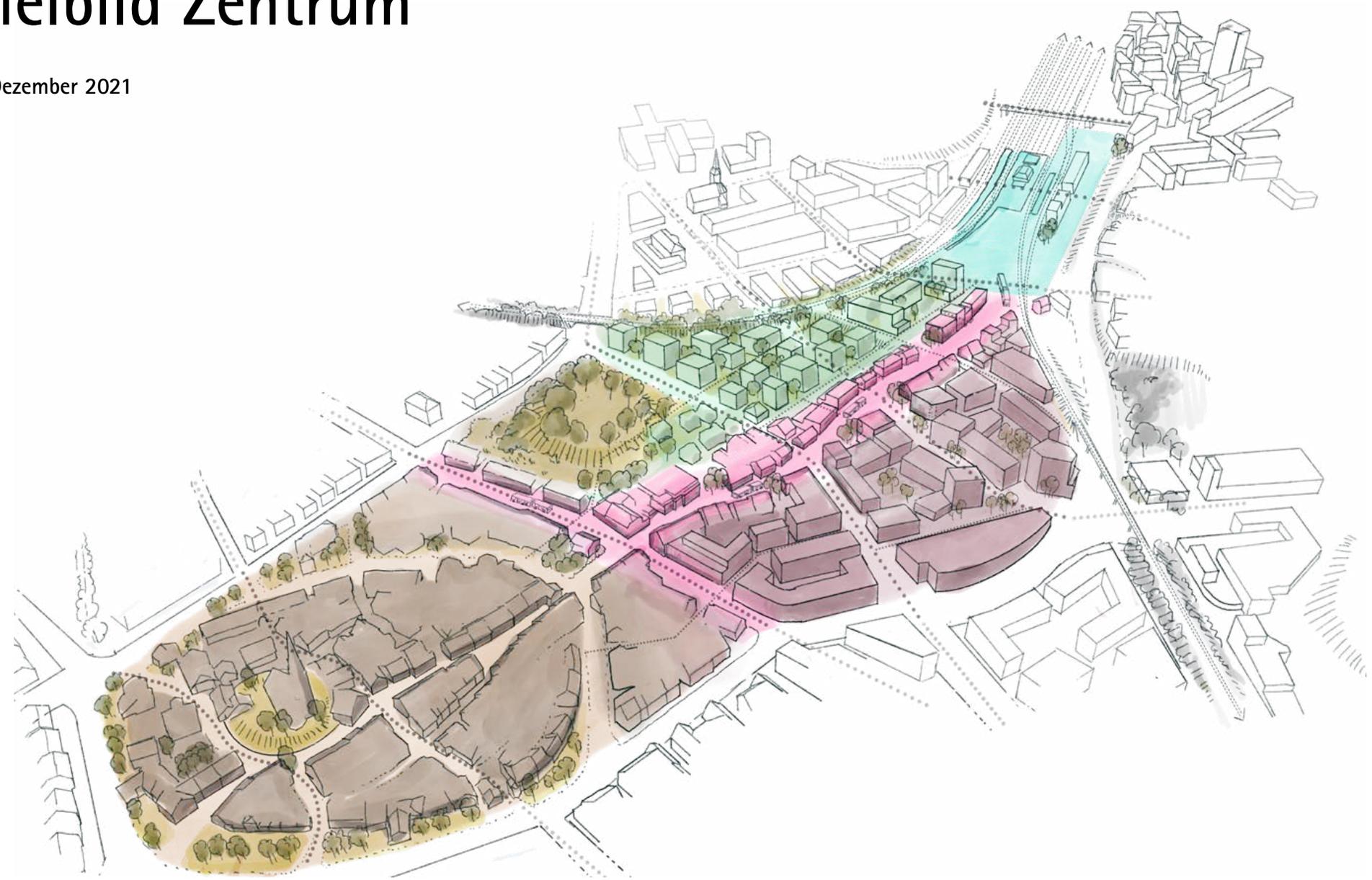


Zielbild Zentrum

1. Dezember 2021



EINLEITUNG

Die Stadt Bülach als Regionalzentrum entwickelt sich laufend weiter. Mit Entwicklung gehen Veränderungen einher – Veränderungen sind verbunden mit Chancen und Risiken. Eine Konstante in der Veränderung soll eine hohe Lebensqualität in Bülach sein. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Zentrum von Bülach zu. Als Identifikationsort, als Einkaufsort, als Wohnort, als Arbeitsort, als Begegnungsort, als Ankunftsort etc. erfüllt es eine Vielzahl von Funktionen und ist eine Visitenkarte für Bülach. Dies gilt auch für die Bauten, die privaten und öffentlichen Freiräume inklusive den Strassen und Wegen.

Das Zentrum von Bülach umfasst den Raum von der Altstadt bis und mit Bahnhof und zwischen den Verkehrsinfrastrukturen der Bahn sowie der Post- und der Schaffhauserstrasse. Das Zielbild Zentrum gliedert das Zentrum und formuliert Zielvorstellungen für seine vielfältigen Teilräume. Es umschreibt die vorhandenen oder angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten dieses Raumes und stellt Regeln auf, um diese Qualitäten zu erhalten oder zu stärken. Das Zielbild richtet sich in seiner Rolle als gestalterisch-strategisches Handbuch an Bauherrschaften und deren Planende, Politik und Verwaltung. Es ist Richtschnur für entstehende Bauten und Anlagen im Zentrum von Bülach und ergänzt die rechtlichen Grundlagen der Bau- und Zonenordnung um qualitative Vorgaben. Bauwillige und Stadt sollen mit dem Zielbild Zentrum eine Basis für einen Dialog haben. Nur im offenen und frühzeitigen Dialog entstehen qualitativ hochwertige Projekte.

Vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 467 vom 1. Dezember 2021 genehmigt.

Stadtrat Bülach



Mark Eberli
Stadtpräsident



Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Inhalt

1	PRÄGENDE ELEMENTE DES ZENTRUMS			
	Geologische Voraussetzung für die Stadtanlage	5		
	Entwicklung der Stadtanlage im Zentrum	6		
	Historische Bedeutung	7		
	Bedeutung als Zentrum	8		
2	TEILRAUM ALTSTADT			
	Zielvorstellung	12		
	Verhältnis Zielvorstellung und Regelwerk zu den Inventaren	12		
	Regelwerk	14		
3	TEILRAUM HISTORISCHE VOR- STADT – BAHNHOFSTRASSE			
	Zielvorstellung	18		
	Umgang mit historischem Raum	20		
	Regelwerk	22		
4	TEILRAUM SEEMATT – SONNEN- HOF – DAMMSTRASSE			
	Zielvorstellung	26		
	Regelwerk	28		
5	TEILRAUM LINDENHOF			
	Zielvorstellung	30		
	Regelwerk	30		
6	TEILRAUM HERTI – KREUZAREAL			
	Zielvorstellung	32		
	Regelwerk	34		
7	TEILRAUM BAHNHOF			
	Zielvorstellung	36		
	Regelwerk	36		
8	BAULICHE AKZENTUIERUNG MITTELS MEHRHÖHE			
	38		

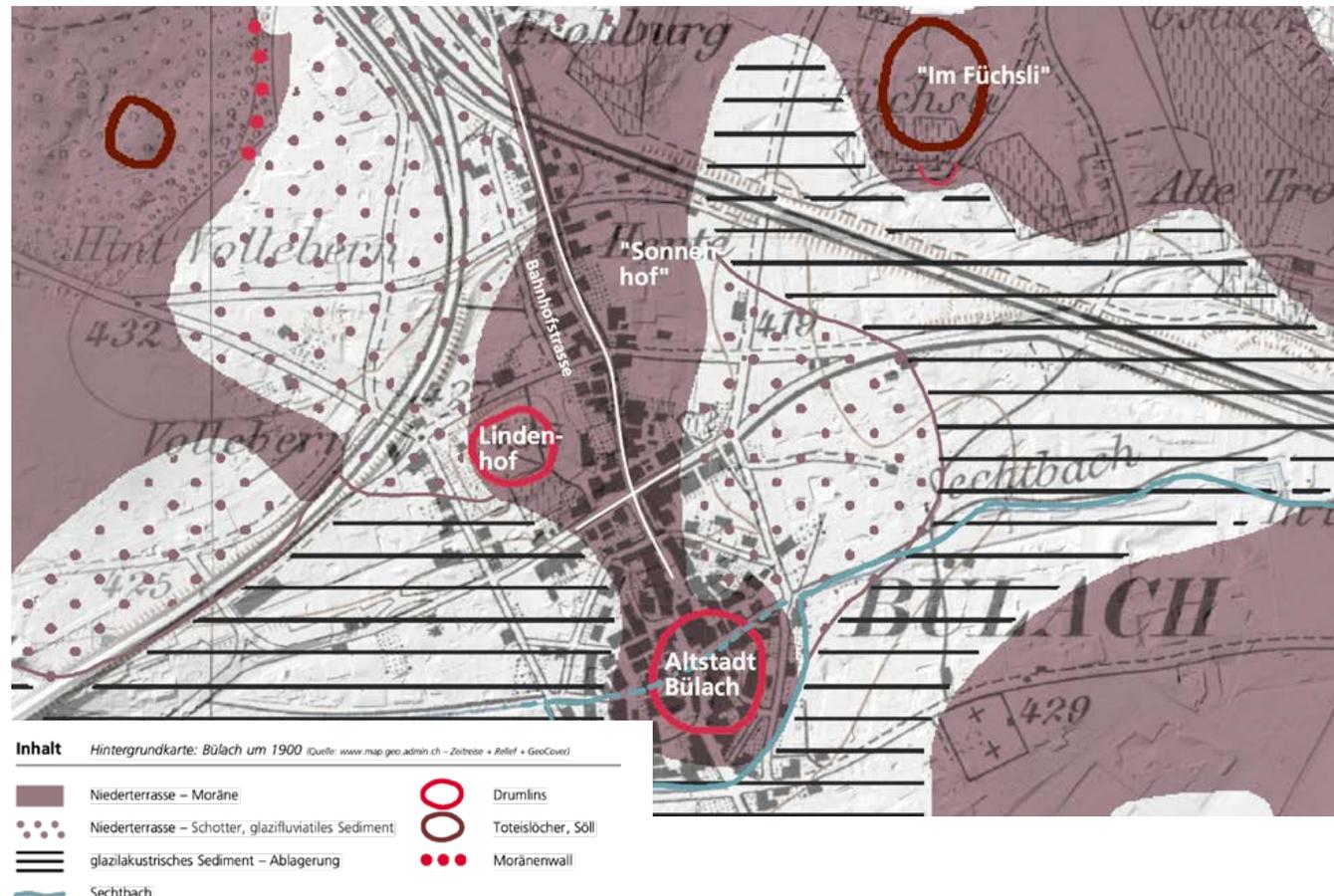
PRÄGENDE ELEMENTE DES ZENTRUMS

GEOLOGISCHE VORAUSSETZUNG FÜR DIE STADTANLAGE

Die Altstadt von Bülach liegt auf einem kleinen, eiszeitlich geformten Hügel (Drumlin) einer ausgedehnten Moränenlandschaft. Dieser Hügel mit, im Vergleich zur ehemaligen sumpfigen Ebene, stabilerem Untergrund begründet die Lage, Form und Ausdehnung der Altstadt. Für die Anlage der Bahnhofstrasse in Richtung Eglisau (ehemalige Landstrasse) wurde ein Ausläufer der Moränenlandschaft genutzt. Auf einem zweiten Drumlin am östlichen Rand der Moräne

liegt der Lindenhof. Der westliche Rand der Moräne ist die beim Sonnenhof deutlich erkennbare Geländekante.

Die glazial geprägte Geologie und das dadurch geformte Relief sind bestimmend für die Anlage des historischen Raum des Zentrums (Altstadt und Bahnhofstrasse).



ENTWICKLUNG DER STADTANLAGE IM ZENTRUM

Die auf der Moräne liegende heutige Bahnhofstrasse (ehemalige Landstrasse) mit seiner einer Vorstadt ähnlichen Bebauung entlang der Strasse zeichnet sich bereits früh in der historischen Entwicklung ab. Die Bahnhofstrasse ist mit anderen Worten unabdingbarer Bestandteil der Altstadt.

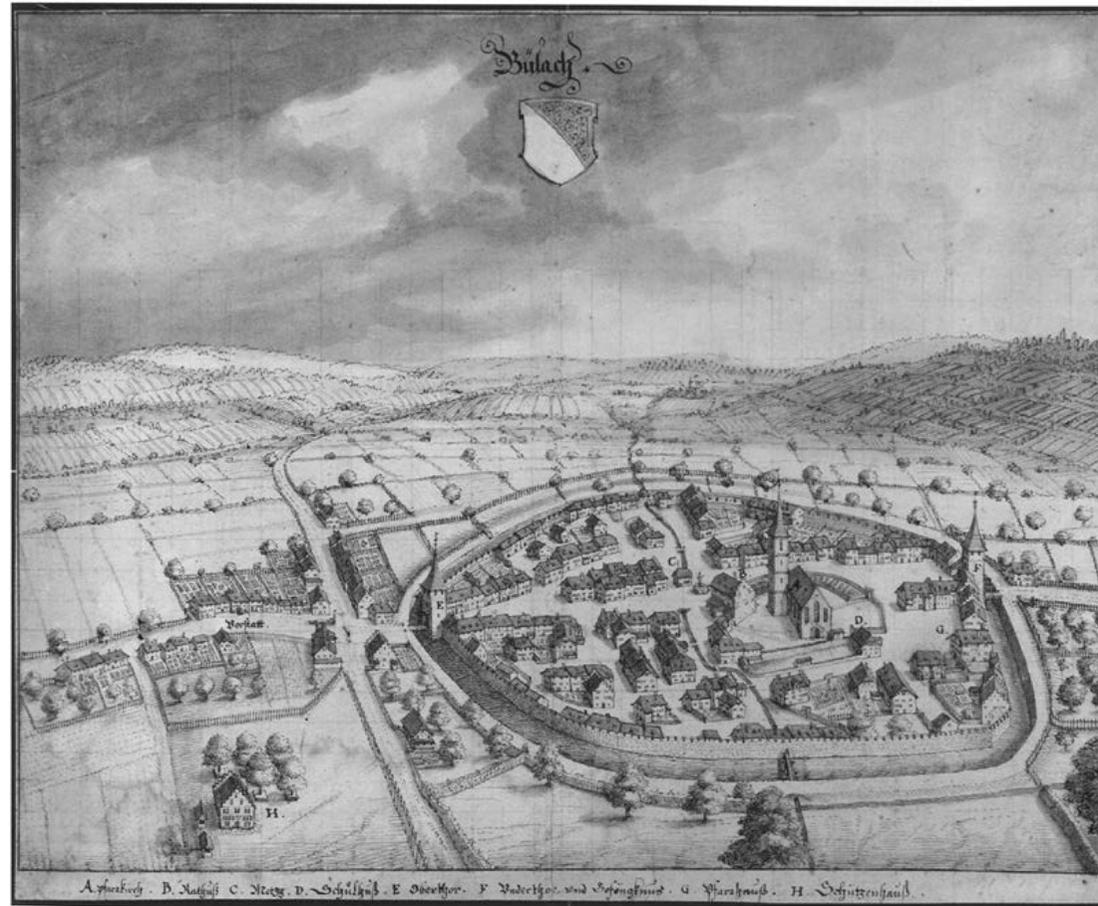
In vielen Städten der Schweiz ist die Bahnhofstrasse zusammen mit dem Bahnhof als städtebaulich geplante Anlage mit entsprechend linearem Verlauf angelegt worden. Bülach ist anders. Hier wurde der (neue) Bahnhof seitlich versetzt zur Landstrasse angeordnet und die Strasse zur Bahnhofstrasse umbenannt. So weist Bülach als eine von wenigen Städten in der Schweiz eine geschwungen verlaufende Bahnhofstrasse auf. Ebenfalls spezifisch ist, dass die neben der Bahnhofstrasse ebenfalls bedeutende zweite Strassenachse in Ost-West-Richtung (Kasernenstrasse – Kreuzstrasse) nicht mitten durch die Altstadt führte, sondern vor dem Obertor und in der Vorstadt die ehemalige Landstrasse kreuzte. Gerade diese, aber auch die anderen Querachsen (Lindenhofstrasse – Winterthurerstrasse, Dammstrasse – Spitalstrasse) verdienen eine besondere Aufmerksamkeit. Mit Blick auf die Entwicklung der Stadt ab ca. 1900 zeigt sich entlang dieser Querstrassen ein interessantes Muster. Die Achsen wurden genutzt, um die durch das Wachstum und Bedeutung als Bezirkshauptort notwendig gewordenen Bauten und Anlagen im Vorland der Stadt sinnhaft anzuordnen. Entlang der Kasernenstrasse entstand westlich vor der

Altstadt, auf dem Land des ersten Bahnhofs, ab 1900 die Schulanlage Lindenhof und auf den Feldern des Umlands die Kaserne (ab ca. 1920). Anschliessend ist der Ast der Spitalstrasse mit dem kath. Kirchenzentrum (ab 1910), dem Gerichtsgebäude (ca. 1940) und dem Spital (1950) funktional-städtebaulich ausgezeichnet worden. Der nächste Entwicklungsschritt fand mit der Anlage des Kinos und der Berufsschule um 1950 an der ursprünglich wenig bedeutenden Achse Lindenhofstrasse – Winterthurerstrasse statt. Analog funktionieren die vom Untertor seitlich nach Osten und nach Westen verlaufenden Strassen (Friedhofstrasse mit Kantonsschule und Berufsschule; Poststrasse/Allmendstrasse mit Freibad und Stadthalle). Die Anlage der Freiräume, der Bauten mit ihren Adressen und deren architektonischen Ausformulierung weisen jeweils einen starken Bezug auf diese Querachsen auf. Mit dem Bau der neuen Schaffhauserstrasse wird 1973 eine neue Ideologie in dieses bisher kohärente System eingeführt. Der funktional bestimmte Verkehrsraum flankiert das historische Zentrum und der Sonnenhof wird in der ideellen Konzeption als «neuer Markt» in den offenen Raum zwischen der Bahnhofstrasse und der Verkehrsachse gesetzt.

HISTORISCHE BEDEUTUNG

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist Bülach als Kleinstadt bzw. Flecken qualifiziert. Die Altstadt ist mit dem Erhaltungsziel A (höchste Kategorie), der südliche Teil der Vorstadt (Altstadt bis Winterthurerstrasse) mit dem Erhaltungsziel B und der nördliche Teil der Vorstadt (Winterthurerstrasse bis Bahnhof) ist mit dem Erhaltungsziel C klassifiziert. Die Altstadt (inkl. verschiedener Einzelbauten sowie Frei- und Aussenraumstrukturen) ist aufgrund dieser historischen Bedeutung in den kommunalen und kantonalen Denkmalschutzinventaren (insbesondere KOB – kantonales Ortsbildinventar) erfasst. Die Vorstadt mit seiner lockeren Bebauung und seinen Gärten sind (noch) nicht Gegenstand dieser Inventare. Insbesondere die Bauten in der Vorstadt sind einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt. Beim verbleibenden historischen Gebäudebestand ist die bauliche Erscheinung und die Substanz oft beeinträchtigt und somit die Schutzvermutung unsicher. Für andere Bestandesbauten ist eine Schutzvermutung hingegen evident.

Eine alte Plangrundlage von 1888 zeigt für Bülach über die Altstadt und Vorstadt verteilt 13 öffentliche Laufbrunnen. Die Position der Brunnen an Strassenkreuzungen, an zentralen Plätzen oder bei Häusergruppen zeigt deren wichtige Funktion in der Wasserversorgung. Den Brunnenstandorten wird zudem immer eine grössere öffentliche Umgebungsfläche eingeräumt. Insgesamt bilden neben der eigentlichen Bebauung die Laufbrunnen-Anlagen mit ihren Umgebungssituationen ein wichtiges raumbildendes Element innerhalb des Strassenkontinuums ab. Von den 13 Laufbrunnen sind heute nur noch 2 Laufbrunnen an ihrem ursprünglichen Standort erhalten geblieben. Es sind dies



Ansicht von Bülach um ca. 1647 – Quelle: Hildebrandt, Thomas - Im Wandel der Zeiten: Bülach zwischen 811 und heute | Bülach, 2011 | S. 46

der «Rathaus-Brunnen» sowie der sogenannte «Surber-Brunnen». Neue Brunnen können demnach legitimer Teil des Zentrums sein. Da die historischen Standorte in der Gegenwart meist nicht mehr zur Verfügung stehen, sind im Rahmen einer Revitalisierung neue analoge Standorte

zu definieren. Dazu können neue Brunnen durch eine noch zu definierende konzeptuelle Klammer (Umgebung, Gestaltung, Materialität) zu einer Stärkung der Identität der Aussenräume des Zentrums beitragen. Eine historisierende Gestaltung sollte vermieden werden.

BEDEUTUNG ALS ZENTRUM

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich ist Bülach ein Kantonales Zentrumsgebiet auf der Stufe eines sogenannten Regionalzentrums. Im Konzept werden Ziele für das Regionalzentrum Bülach genannt. Folgende Ziele sind für den Perimeter Altstadt bis Bahnhof relevant:

- Erhalt und Entwicklung gemischter Nutzungen in den Bereichen Altstadt und Bülach Nord,
- Aufwertung der Gleisquerung zwischen Altstadt und Bülach Nord für den Fuss- und Veloverkehr.

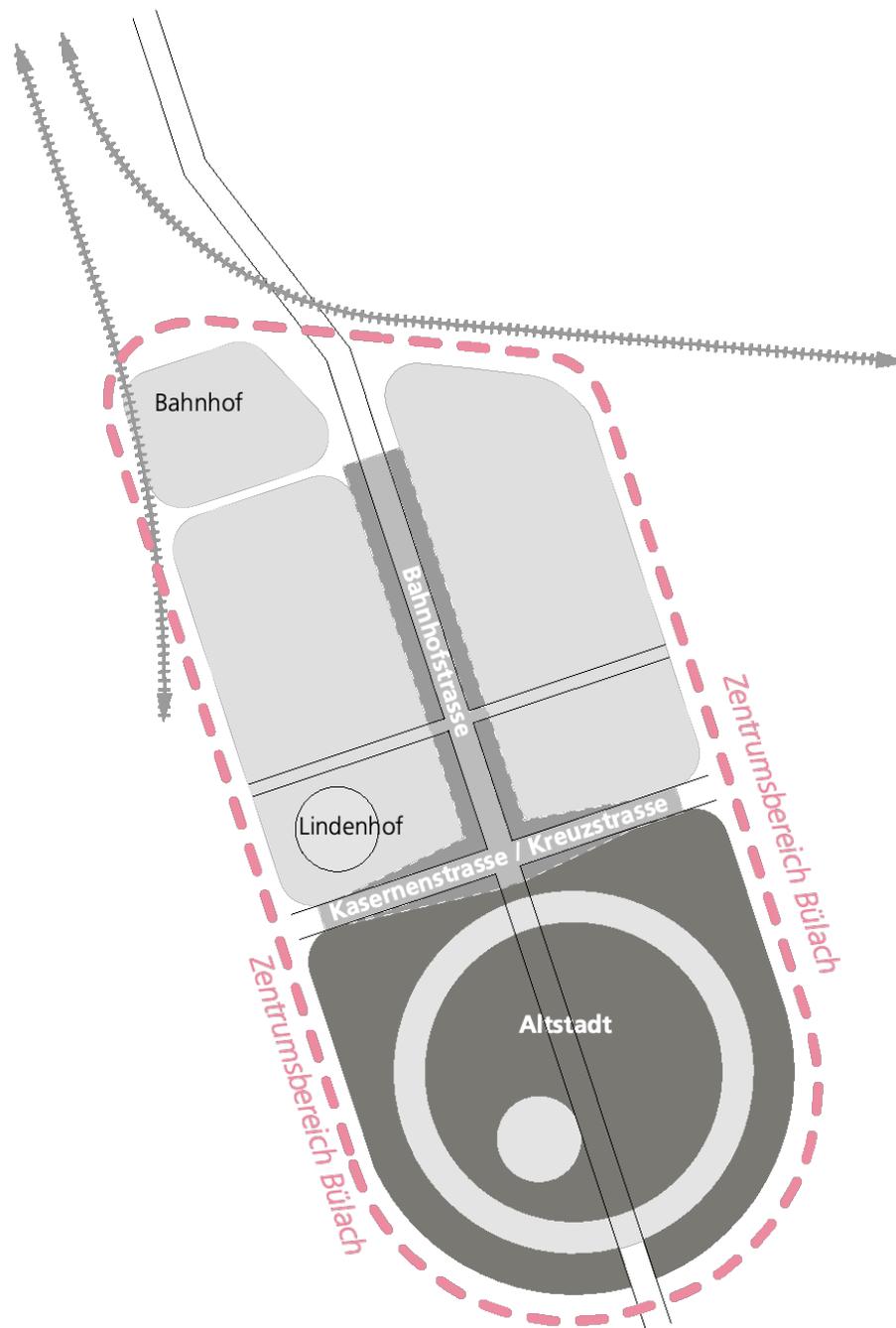
Mit dem Begriff «Zentrum» sind vielfältige Vorstellungen verknüpft. Dies macht eine Diskussion, was ein und was das «Zentrum» ist, komplex. Im folgenden werden drei wesentliche Aspekte von «Zentrum» benannt und deren Ausprägung für das Zentrum Bülach kurz beschrieben. Diese Aspekte sind:

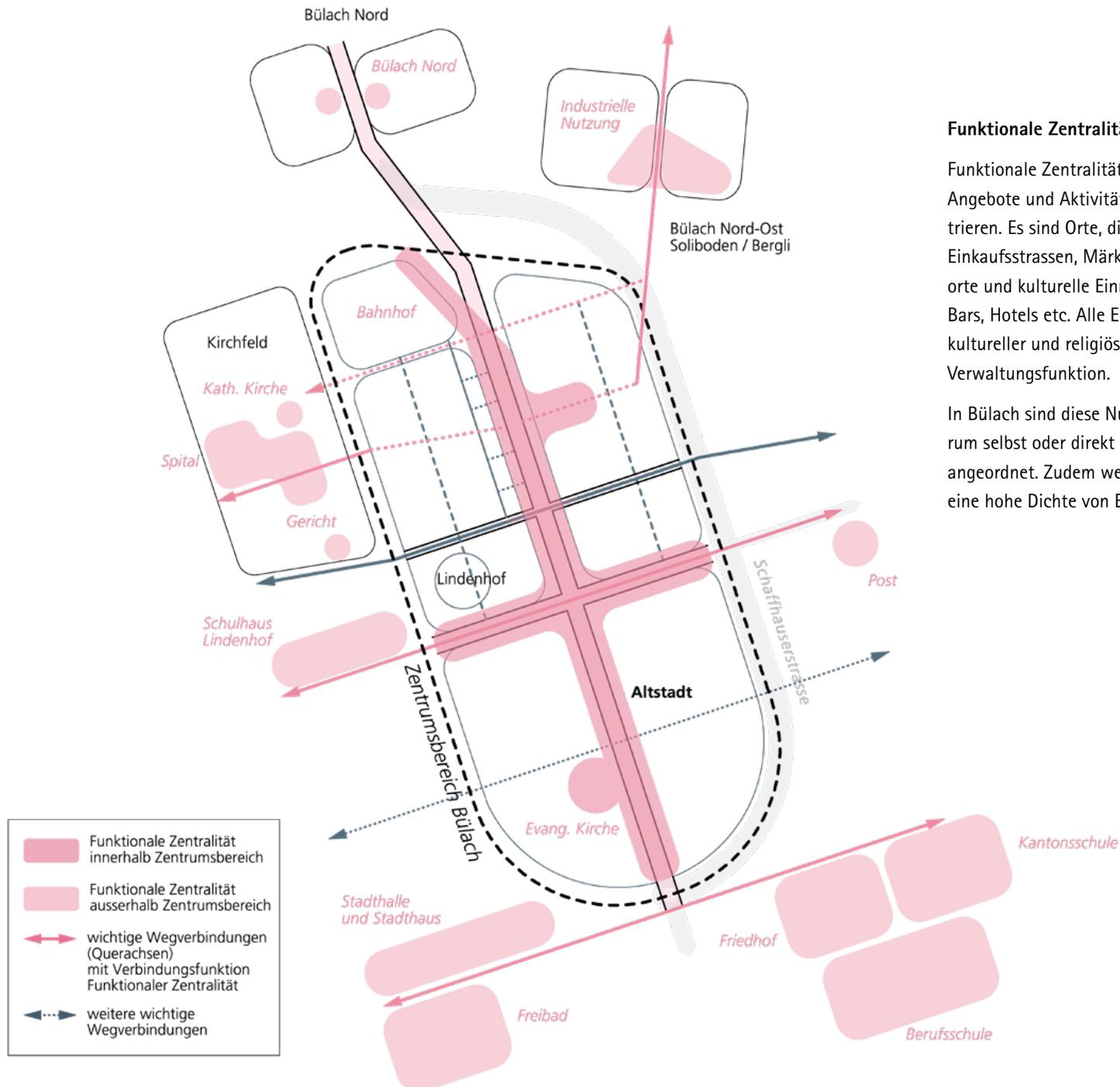
- Symbolische Zentralität – Räumliche Gliederung
- Funktionale Zentralität – Beziehungsnetz
- Logistische Zentralität – Erschliessung

Symbolische Zentralität – Räumliche Gliederung

Symbolische Zentralität meint Zentralität im Sinne einer mentalen Orientierung resp. einer kollektiven Erinnerung. Orte, die mit gemeinsamen Erfahrungen, Themen, Geschichten oder Zeichen assoziiert werden, sind symbolische Zentren.

Das symbolische Zentrum von Bülach ist die Altstadt mit der historischen Vorstadt.





Funktionale Zentralität – Beziehungsnetz

Funktionale Zentralität bezieht sich auf die Nutzungen, Angebote und Aktivitäten, die sich an einem Ort konzentrieren. Es sind Orte, die Menschen anziehen: Geschäfte, Einkaufsstrassen, Märkte, Museen, Kinos, Veranstaltungsorte und kulturelle Einrichtungen aller Art, Restaurants, Bars, Hotels etc. Alle Einrichtungen mit politischer, kultureller und religiöser Funktion sowie Konsum- oder Verwaltungsfunktion.

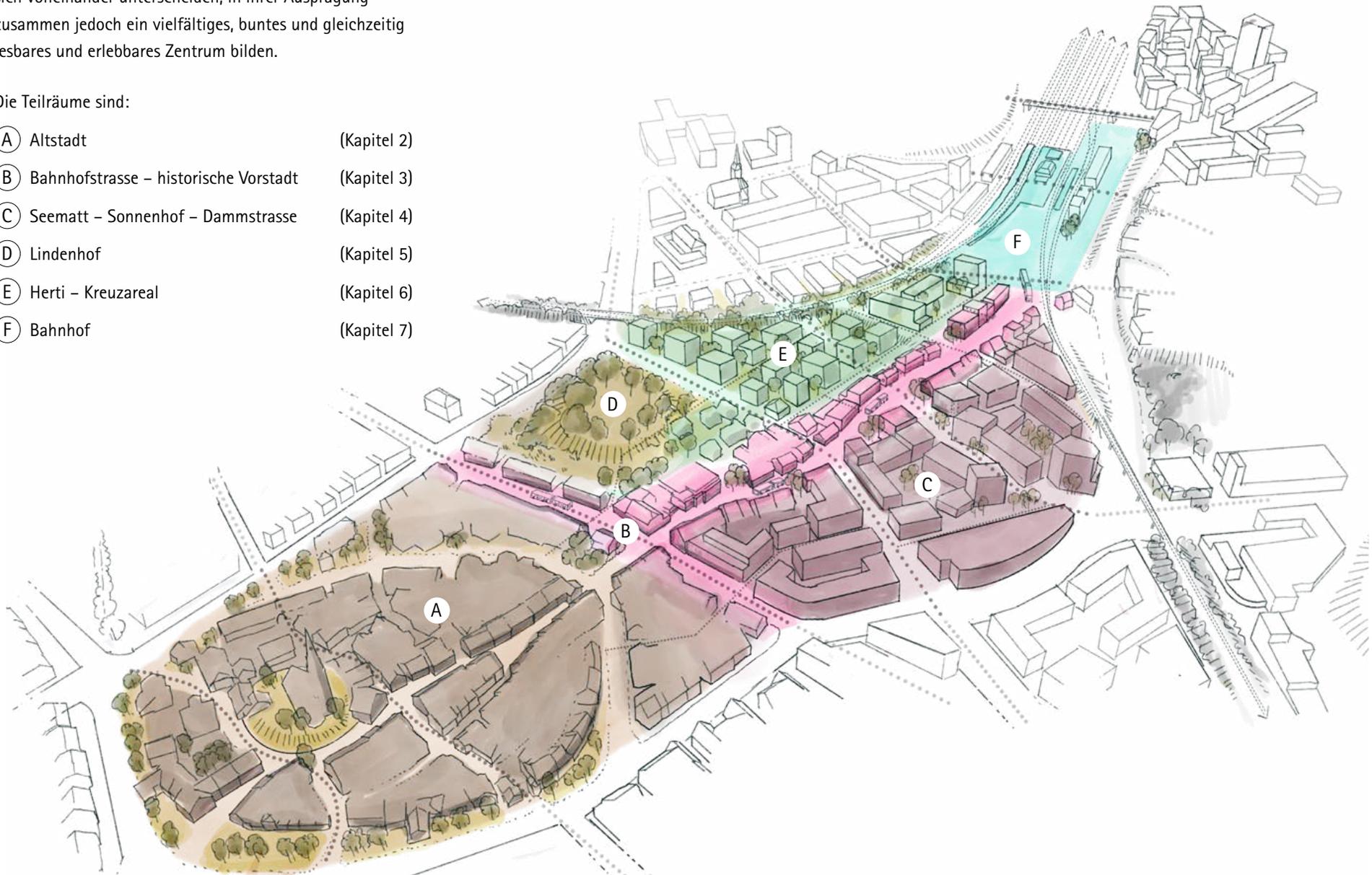
In Bülach sind diese Nutzungen und Angebote im Zentrum selbst oder direkt angrenzend, auf logischen Achsen angeordnet. Zudem weist das Zentrum flächendeckend eine hohe Dichte von Einwohnern und Arbeitsplätzen auf.

Teilräume mit spezifischer Charakteristik

Die dargestellten Betrachtungsweisen zeigen im Zentrum von Bülach eine Vielfalt unterschiedlicher Teilräume, die sich voneinander unterscheiden, in ihrer Ausprägung zusammen jedoch ein vielfältiges, buntes und gleichzeitig lesbares und erlebbares Zentrum bilden.

Die Teilräume sind:

- | | |
|---|-------------|
| (A) Altstadt | (Kapitel 2) |
| (B) Bahnhofstrasse – historische Vorstadt | (Kapitel 3) |
| (C) Seematt – Sonnenhof – Dammstrasse | (Kapitel 4) |
| (D) Lindenhof | (Kapitel 5) |
| (E) Herti – Kreuzareal | (Kapitel 6) |
| (F) Bahnhof | (Kapitel 7) |



ZIELVORSTELLUNG

Die Altstadt als historisches Zentrum ist der symbolische Schwerpunkt des Zentrums und stellt höchste Anforderungen an die Aufenthaltsqualität. Die bedeutende historische Bausubstanz, die Gastronomie, die Spezialgeschäfte und die hochwertigen Aufenthaltsqualitäten sind substantiell gestärkt. In den Seitengassen ist die Altstadt grösstenteils eine charmante Wohnstadt.

Der Verkehr wird mittels Flanierzone betrieblich verträglich abgewickelt. Die notwendigen Abstellflächen sind gestalterisch zurückhaltend in die Freiraumgestaltung integriert. Die Koordination von Mobilität und Aufenthaltsqualität für alle Nutzenden ist von besonderer Bedeutung.

Der grüne, ehemals die Altstadt umfassende Stadtgraben, die innen liegenden Kleingartenstrukturen mit historischem Baumbestand, der Kirchenhügel sowie der Verlauf des Sechtbachs sind als Ruhepole mit lokalklimatischer Bedeutung les- und erlebbar. Der Kirchenhügel, ein Drumlin, ist als bedeutender Ursprungsort der Stadt Bülach in seiner charakteristischen runden Form und als Landschaftselement hochwertig gestaltet. Die Brunnen und ihr unmittelbares Umfeld sind an den historischen Standorten aufgewertet oder zeitgemäss interpretiert (wieder) angelegt.

VERHÄLTNIS ZIELVORSTELLUNG UND REGELWERK ZU DEN INVENTAREN

Der Teilraum Altstadt ist aufgrund seiner historischen Bedeutung sowohl im ISOS¹ (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) wie auch im KOB² (kantonales Ortsbildinventar) in seiner Gesamtheit auf Ebene der Einzelbauten in den kommunalen und kantonalen Denkmalschutzinventaren beschrieben. Die entsprechenden Vorgaben betreffend Bauten und Freiräumen gelten für den Teilraum Altstadt. Das nachfolgende Regelwerk ergänzt diese.

- 1 https://gisos.bak.admin.ch/ob/5332/doc/ISOS_5332.pdf
- 2 http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/Ortsbildschutz/53-1.pdf
http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/Ortsbildschutz/B53-1.pdf



REGELWERK

Marktgasse mit Knotenpunkten

Der Gassenraum ist von Fassade zu Fassade gestaltet, hochwertig materialisiert und im Ausdruck zurückhaltend. Es findet gestalterisch keine Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Grund statt. Eine Sichtbarmachung von Gebäude-Vorzonen sowie Zugangsbereichen ist mittels Bodenflies entlang der Fassaden (Vorzone) resp. mit in den Boden eingelegeten Platten (Zugang) zulässig.

Die Brunnen und ihr unmittelbares Umfeld sind aufzuwerten resp. an den historischen Standorten zeitgemäss interpretiert wieder anzulegen.

Die Marktgasse ist der Standort für Markt, Boulevard-Gastronomie, Geschäftsauslagen und dergleichen. Die notwendige Möblierung und Infrastruktur sind reversibel angeordnet und hochwertig wirkend.

Die notwendigen Stellplätze sind gestalterisch untergeordnet in den Gassenraum integriert. Die Bezeichnung erfolgt so, dass sie einfach veränderbar ist.

Der Hans-Haller-Platz als räumlich-typologische Ausnahme wird besonders gestaltet.



Nebengassen

Der Gassenraum ist hochwertig materialisiert und im Ausdruck zurückhaltend. Es kann eine gestalterische und funktionale Unterscheidung zwischen öffentlichem (Bewegungsraum) und privatem Raum (Vorzone, Garten) stattfinden.

Die Brunnen und ihr unmittelbares Umfeld können an den historischen Standorten, insbesondere an den Knotenpunkten / platzartigen Bereichen, aufgewertet oder zeitgemäss interpretiert wieder angelegt werden.



Drumlins – Kirchenhügel und Lindenhof

Der Kirchenhügel als wichtigster Freiraum in der Altstadt ist qualitativ hochwertig. Seine geomorphologisch bedingte runde Form ist erkennbar und soll beispielsweise in Form einer Sitzmauer gefasst und ablesbar bleiben. Die Aufenthaltsqualität ist mittels hochwertigen Möbeln zu stärken.



Altstadtgärten

Die Altstadtgärten sind frei von Gebäuden und nach Möglichkeit auch von Abstellplätzen. Sie sind Standort von Nutzgärten, privaten Aussenflächen sowie von Sträuchern und Hecken mit standortgerechten Arten.

Historische Neben- und Kleinbauten sind zu erhalten, neue qualitätsvolle Neben- und Kleinbauten sind möglich, sofern diese die Gartenfläche nicht übermässig beanspruchen.

Notwendige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es sind Zwischenräume freizulassen und zu begrünen.



Ringgärten

Der bedeutende Freiraum und Schwellenraum zwischen der Altstadt und den angrenzenden Quartieren ist in seiner Funktion als Frei- und Grünraum zu stärken.

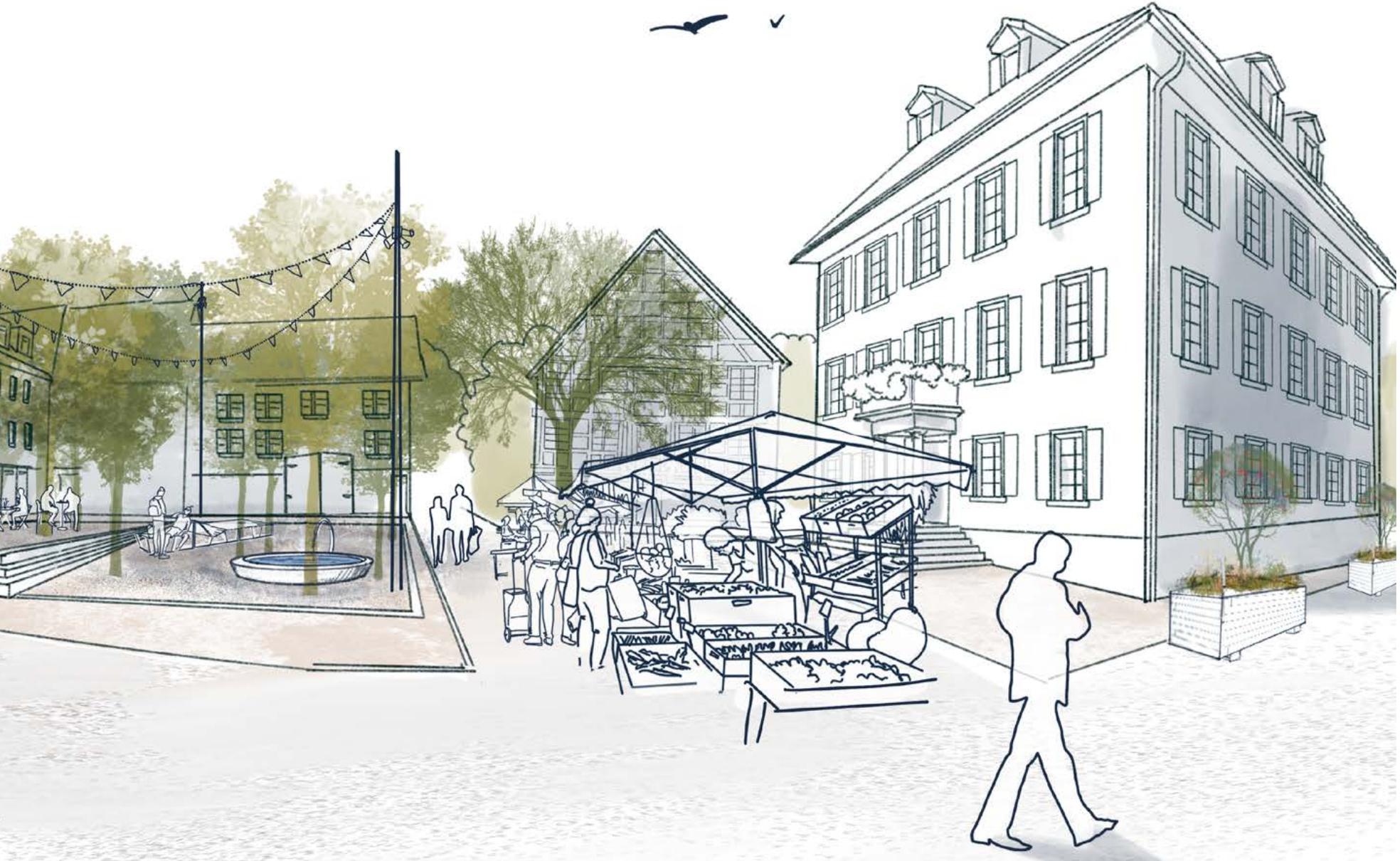
Die Ringgärten sind frei von Gebäuden und nach Möglichkeit auch von Abstellplätzen. Sie sind Standort von Gross-Bäumen, Nutzgärten, Wiesen sowie Sträuchern und Hecken mit standortgerechten Arten.

Historische Neben- und Kleinbauten sind zu erhalten.

Notwendige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es sind Zwischenräume freizulassen, zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.







TEILRAUM HISTORISCHE VORSTADT – BAHNHOFSTRASSE

ZIELVORSTELLUNG

Die Bahnhofstrasse ist das historisch gewachsene Rückgrat des Zentrums an dem sich logistische, symbolische und funktionale Zentralität überlagern – das Herz des Zentrums. Hier wird gearbeitet, eingekauft, flanirt und gewohnt. Als Rückgrat des öffentlichen Lebens nimmt die Bahnhofstrasse mit der historischen Vorstadt eine stark verbindende und vermittelnde Rolle ein und wirkt als Scharnier zu den angrenzenden Teilräumen.

Attraktive Erdgeschossnutzungen in der ersten Bautiefe und ein Aussenraum, der für alle Verkehrsteilnehmer (Bus, Auto, Velo, Fussgänger etc.) gestaltet ist und ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer selbstverständlich macht, machen die historische Vorstadt lebendig und vielfältig. Die Vorzonen sind einladend, offen und frei begehbar. Die Bahnhofstrasse und die historisch bedeutenden Querachsen Lindenhofstrasse – Winterthurerstrasse und Kasernenstrasse – Kreuzstrasse sind gleichwertig gestaltet. Insbesondere an der historisch, stadträumlich und funktional bedeutenden Kreuzung Bahnhofstrasse – Kasernenstrasse/Kreuzstrasse sowie vor dem neuen Kultur- und Begegnungszentrum («Kulturplatz») sind hochwertig gestaltete platzartige Räume entstanden.

Die geschwungene Bahnhofstrasse und die Querachse Kasernenstrasse – Kreuzstrasse sind als zusammenhängender Aussenraum von Fassade zu Fassade gestaltet.

Der Aussenraum wird gefasst durch ein Miteinander von kleinen Gruppierungen historischer Bauten und neuer Gebäude mit zeitgemässer Architektur. Die neuen Gebäude nehmen respektvoll Bezug zum historischen Raum (Bauten und Aussenraum) auf und ihre kommerziellen Angebote sind zur Bahnhofstrasse bzw. zur Achse Kasernenstrasse – Kreuzstrasse hin adressiert. Entlang der Bahnhofstrasse und der Vorstadt stehen präzise gestaltete und gegliederte Gebäudekörper mit durchlässigen Räumen dazwischen, die visuelle und /oder funktionale Verbindungen in die dahinter liegenden Teilräume gewährleisten.

Punktuell werden raumwirksame Baumgruppen den Ort auf. Brunnen und ihr unmittelbares Umfeld sind an den bedeutenden Standorten zeitgemäss und innovativ interpretiert wieder angelegt worden.



UMGANG MIT HISTORISCHEM RAUM

Während in der Altstadt viele historische Bauten, die vor 1900 entstanden sind, weiterhin bestehen, zeigt sich für die Vorstadt entlang der Bahnhofstrasse und der Kasernenstrasse/Kreuzstrasse ein anderes Bild. Innerhalb des «Kreuzareals» ist ein grosser Bestand mit einer Entstehungszeit zwischen 1900 und 1923 existent. Entlang der Bahnhofstrasse sind nur noch punktuell Bauten von vor 1900 vorhanden. Ihre ursprüngliche Einbettung in ein Bebauungskontinuum, im Sinne einer Strassensiedlung, ist heute hingegen gestört. Ursprünglich ebenso Teil dieser Strassensiedlung waren die Bauten nördlich des ehemaligen Bahnübergangs an der Verlängerung von Bahnhofstrasse bzw. ehemaliger Schaffhauser-/Landstrasse.

Der historische Bestand, zu dem aus denkmalpflegerischen Überlegungen aktuell auch Bauten bis in die 1970/80er Jahre zu zählen sind, ist sehr heterogen. Auch die denkmalpflegerische Bedeutung (Eigenwert, Situationswert) der Einzelbauten ist als sehr unterschiedlich einzuschätzen, wenngleich diese in ihrer Gesamtheit für eine gewachsene städtebauliche Entwicklung und in ihrer Ausprägung spezifisch für die Vorstadt von Bülach stehen. Da per Ende 2021 ein fachlich aktualisiertes und behördenverbindliches Bauinventar noch nicht vorliegt, kann eine Einschätzung des gegebenen Bestands und möglichen Gruppierungen aus denkmalpflegerischer und ortsbildbestimmender Perspektive nur in vorläufiger und unverbindlicher Weise erfolgen:

Ⓘ Marktgasse 2, Kasernenstrasse 2-4: Diese kantonal inventarisierten Bauten bilden die prägenden Kopfbauten an der historischen Kreuzung Marktgasse, Bahnhofstrasse, Kasernenstrasse/Kreuzstrasse.

Ⓜ Bahnhofstrasse 8, 7-9, 12-14: Verbleibender historischer Bestand aus dem 18. und 19. Jh. Bahnhofstrasse 3 als Bau von 1974 mit höheren Qualitäten ist zwar weder Teil von Punkt a. noch von b., doch wichtig als Zeitzeuge und als Verbindungsglied auch räumlich.

ⓂⓂ Bahnhofstrasse 13, 15, Lindhofstrasse 2: Räumlich sehr wichtiger Bestand aus dem 19. Jahrhundert.

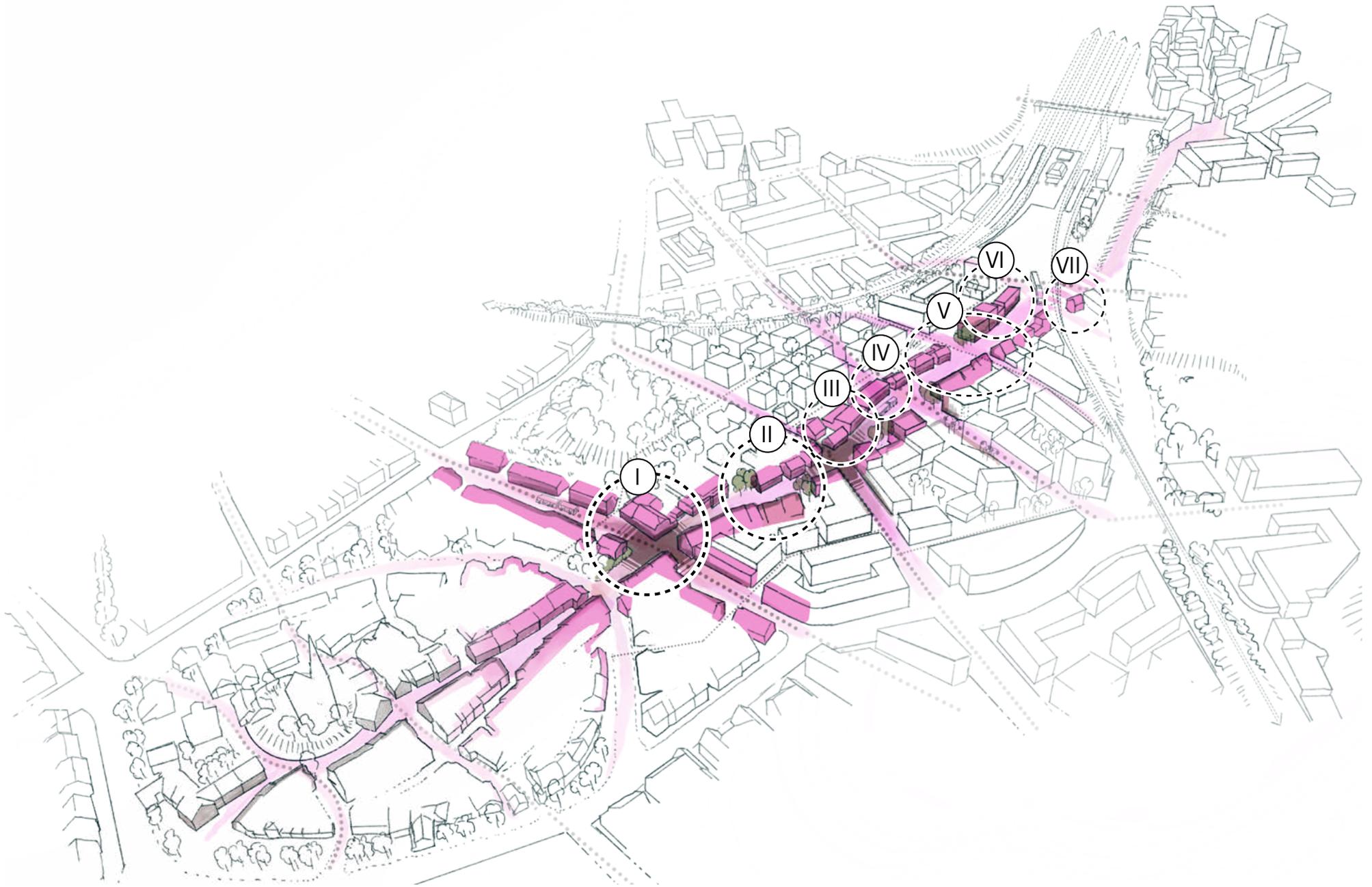
ⓂⓂⓂ Bahnhofstrasse 19: Soziohistorisch wichtiger Einzelbau, welcher rechtskräftig aus dem Inventar entlassen wurde.

ⓂⓂⓂⓂ Bahnhofstrasse 31, 35, 34-36, 40, 42, 44: Grössere Gruppe von historischen Bestandsbauten aus dem 19. Jh. und frühen 20. Jh. (Bahnhofstrasse 31). Insbesondere die Bauten der östlichen Strassenseite sind baulich, soziohistorisch und ortsbildbestimmend von grösserer Bedeutung. Der an der Kreuzung gegenüberliegende Bau (Bahnhofstrasse 35) ist für die räumliche Verankerung der östlichen Strassenseite von Bedeutung.

ⓂⓂⓂⓂⓂ Bahnhofstrasse 45, 49, Hertiweg 23, 23a-b: Historische und räumliche wichtige Gruppe im entstehungszeitlichen Kontext des Bahnhofs. Das Areal ist Teil einer Neuplanung.

ⓂⓂⓂⓂⓂⓂ Schaffhauserstrasse 87: Letzter verbleibender Bau im entstehungszeitlichen Kontext des Bahnhofs und des ursprünglichen Verlaufs der Verlängerung von Bahnhofstrasse und ehemaliger Schaffhauserstrasse. Aktuell durch den aufgehobenen Bahnübergang vom ursprünglichen Bebauungskontinuum abgetrennt.

Insbesondere ist für die Vorstadt Bülach darauf zu achten, dass eine mögliche Entwicklung aus dem Bestand heraus bzw. am Bestand auf gegebener baulicher Substanz basiert und nicht als historisierende, idealisierende Wiederherstellung und Neuerstellung verstanden wird.

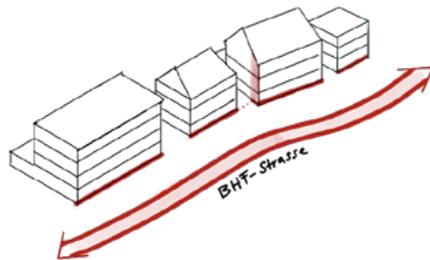


REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Ausrichtung der Bebauung folgt dem geschwungenen Verlauf der Bahnhofstrasse. Die typische Gliederung in der Perspektive mit Brüchen in der Baulinie und Ansichten von Stirnfassaden gilt es, wo vorhanden, zu respektieren.

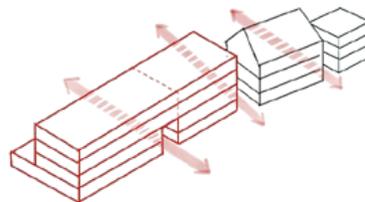
Die vorhandenen Grundstücke bilden in der Regel die Grundlage für die Gliederung und Körnigkeit der weiteren baulichen Entwicklung.



Erschliessung und Verbindungen

In Bereichen angrenzend an den Herweg, Seematt und Sonnenhof ist bei Neubauten resp. substanziellen Umbauten mindestens auf der Nord- oder Südseite des Grundstücks eine funktionelle Durchlässigkeit in die zweite Bautiefe zu gewährleisten. Der Fussweg hat Funktion und Charakter einer öffentlichen Verbindung aufzuweisen. Die Wege sind möglichst nicht überdeckt und leicht auffindbar. Wird der Weg als Gang ausgebildet, ist dieser mindestens so hoch wie das angrenzende Erd- und erste Obergeschoss.

Private Fahrzeugabstellplätze sind in unterirdischen Anlagen anzuordnen. Die Einfahrt ist in das Hauptvolumen integriert und nicht auf die Bahnhofstrasse ausgerichtet.



Gestaltung der historischen Strassenachsen

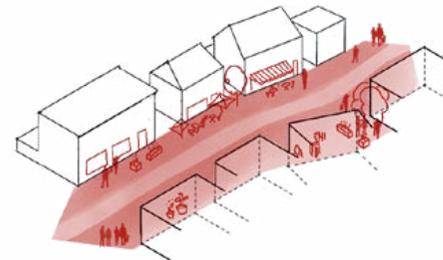
Die Bahnhofstrasse und die historisch bedeutenden Querachsen Lindenhofstrasse – Winterthurerstrasse und Kasernenstrasse – Kreuzstrasse sind gleichwertig auszubilden.

Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassade zu planen und zu gestalten. Die Vorzonen können durch möbelartige (verschiebbare) Elemente benutzbar und gestaltet werden.

Unterstände bei den Bushaltestellen sind durch architektonische Elemente bei dem angrenzenden Gebäude oder gestalterisch in die Umgebung eingebettet sicherzustellen.

Punktuell sind raumwirksame Baumgruppen zu pflanzen.

Die Brunnen und ihr unmittelbares Umfeld sind aufzuwerten resp. an den historischen Standorten zeitgemäss interpretiert wieder anzulegen.



Nutzung

Für die Erdgeschosse ist ein detailliertes Konzept für die Nutzung sowie für die bauliche Struktur und Gestaltung (innen und aussen) notwendig. Die Nutzung des Erdgeschosses stärkt den öffentlichen Charakter der Bahnhofstrasse. Im Erdgeschoss ist die innere Raumhöhe überhoch.

Eine vertikale Nutzungsgliederung im Gebäude mit Dienstleistung / Gewerbe / Verkauf zur Bahnhofstrasse orientiert und mit (Hochparterre-)Wohnen zur Bahnhofstrasse abgewandten Seite hin ist möglich. Eine solche Nutzungsgliederung hat eine entsprechend differenzierte Adressierung zur Folge.



Ausdruck von Freiraum und Bebauung

Die Hauptgebäude sind klassisch zu gliedern (Sockelzone/Erdgeschoss, Regelgeschosse, Dachgeschoss/oberer Abschluss).

Ein- und auskragende Bauteile sind strassenseitig nur für die Auszeichnung und den Schutz des Hauszugangs, als Unterstand und für die Ausbildung des oberen Abschlusses und nicht als primäres Gestaltungsmittel zulässig. Dementsprechend treten sie nur minimal und untergeordnet in Erscheinung.

Fassaden gegen den Strassenraum weisen eine strukturgebende Gestaltung mit beispielsweise Gesims, gefassten Fenstern, Fenster- und Türleibungen sowie mit Türblättern und ggf. Fensterläden auf. Diese Elemente sind spezifisch materialisiert und/oder weisen eine andere Farbigkeit als die Fassadenflächen auf.

Die Gebäude sind in der Regel verputzt oder die Eigenfarbigkeit des Baumaterials bestimmt den Ausdruck. Der Freiraum zu den Strassen mit historischem Bezug ist gestalterisch in die Gesamtgestaltung des Strassenraums integriert. In den rückwärtigen Bereichen können dem Wohnen zugeordnete Gärten angeordnet werden.



Bauweise

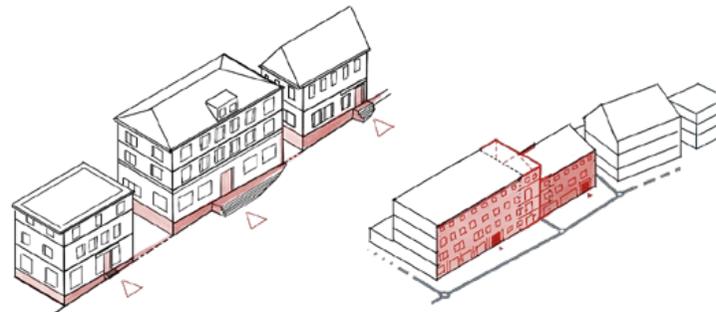
Die Bauweise ist partiell offen, partiell geschlossen.

In der Nord-Süd-Ausdehnung kann das Gebäude in Absprache mit der Nachbarschaft maximal auf einer Seite an die Grenze gestellt werden resp. eine partiell geschlossene Bebauung realisiert werden.

Ein allfälliger Zusammenbau von Gebäuden erfolgt mit unabhängig erschlossenen Einheiten und mit separater innerer Struktur. Diese unabhängige innere Struktur ist entsprechend auch in der Architektur sowie der Gestaltung und Gliederung der Fassade ablesbar zu machen.

An Ecksituationen ist eine städtebaulich begründete Hierarchisierung durch die Stellung der Bauten und die Anordnung der Freiräume vorzunehmen. Typisch für solche Situationen ist eine Ausbildung durch markante und sorgfältig gegliederte Stirnfassaden mit kleinen platzartigen Situationen.

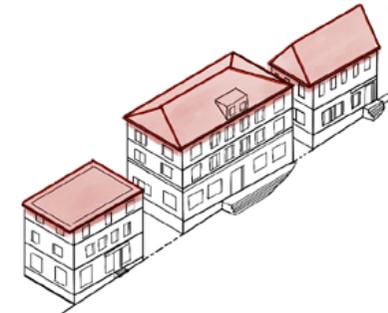
Bei Bauten an der Bahnhofstrasse liegt die Kote des Erdgeschosses mindestens auf derselben Höhe wie der höchste Punkt der angrenzenden Strasse (keine Eingraben).



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Im Teilraum historische Vorstadt – Bahnhofstrasse ist eine gesonderte architektonische Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses erforderlich. Es ist mindestens ein Vordach auszubilden.

Die Dachflächen sind geneigt (Satteldach, Mansardendach, Walmdächer oder dergleichen). Flachdächer sind bei gestalterisch klar besseren Lösungen möglich. Allfällige Attikageschosse sind in der Fassadenflucht der Bahnhofstrasse nicht zurückzusetzen.







TEILRAUM SEEMATT – SONNENHOF – DAMMSTRASSE

ZIELVORSTELLUNG

Der Teilraum Seematt – Sonnenhof – Dammstrasse ist Teil des funktionalen Zentrums von Bülach zwischen Bahnhof und Altstadt sowie zwischen der Bahnhofstrasse und der Schaffhauserstrasse. Es ist ein lebendiger Teilraum, denn hier wird vornehmlich eingekauft, gearbeitet, gewohnt und Kultur betrieben.

Es handelt sich um ein Quartier mit städtischer Atmosphäre, das heisst mit hoher baulicher und sozialer Dichte und Vielfalt. Die Aussenräume sind klar gefasst und in ihrer Funktion klar definiert (öffentliche Flanierzonen, Passagen, Höfe etc.). Die Gebäude sind grossformatig und mehrheitlich gemischt genutzt. Die unterschiedliche Nutzung ist durch einen nutzungsgerechten architektonischen Ausdruck ablesbar.

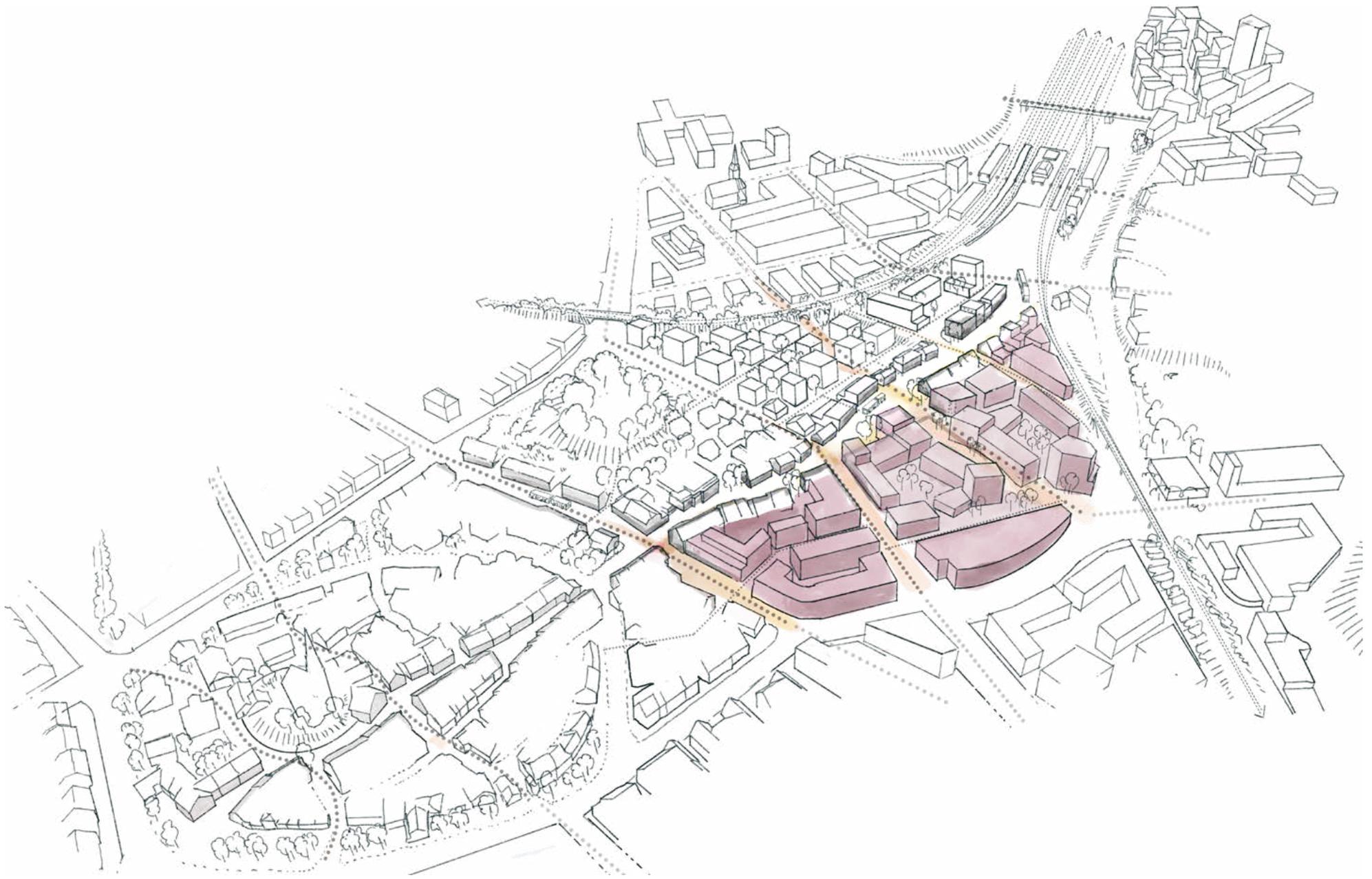
Der Teilraum wird durch verschiedene Achsen gegliedert:

- Dammstrasse
- Langsamverkehrsachse Unterweg – Sonnenhof – Bahnhofstrasse
- Winterthurerstrasse
- Kreuzstrasse (eine historisch bedeutende Querachse der Vorstadt)
- Seemattgasse inkl. der Verlängerung in Richtung Schaffhauserstrasse

Diese Verbindungsachsen sind als öffentlicher Raum mit einem Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gestaltet. Die Gebäude mit ihren verschiedenen Adressen und Zugängen (Handel, Dienstleistung, Kultur, Wohnen) richten sich differenziert auf dieses Netz aus. Publikumsorientierte Nutzungen adressieren sich an die öffentlichen Räume, Wohnungen richten sich stärker auf die Höfe und weniger stark frequentierten Räume aus.

Die Geländekante im Bereich Sonnenhof ist als charakteristisches Merkmal und Zeuge der geomorphologischen Geschichte der Landschaft von Bülach gestaltet.

Die Dachlandschaft ist vielfältig programmiert (Energienutzung, Ökologie, Regenwassermanagement, soziale Funktion) und hochwertig ausgeführt.

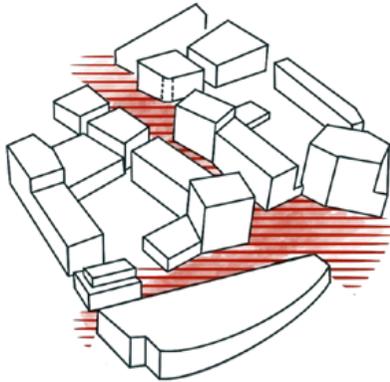


REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Bebauung hat sich in die komplexe Geometrie einzufügen und wirkt als ein Schritt für Schritt gewachsenes Gefüge.

Die Bildung von freiräumlichen Ausweitungen und gebrochenen Fassadenfluchten ist zur lokalen Auszeichnung bedeutender Situationen machbar.

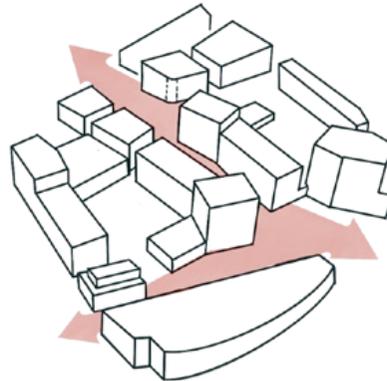


Erschliessung und Verbindungen

Die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen der Teilareale (MIV) erfolgt direkt ab Schaffhauerstrasse, Winterthurerstrasse oder der Kreuzstrasse.

Die Verbindungen Bahnhofstrasse – Unterer Sonnenhof und Vorstadt – Seemattgasse – Unterer Sonnenhof sind als öffentliche Räume angelegt.

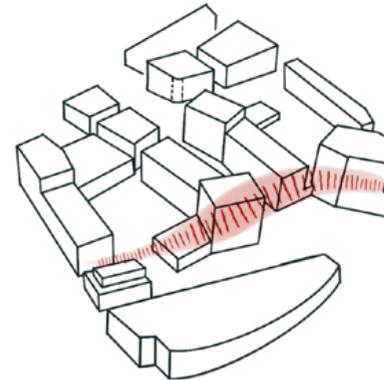
Die Areale sind durchlässig und weisen eine mehrseitige Zugänglichkeit auf.



Geländekante

Die geomorphologisch bedingte und das Zentrum von Bülach prägende Geländekante wird landschaftsarchitektonisch nahe dem gewachsenen Terrainverlauf modelliert.

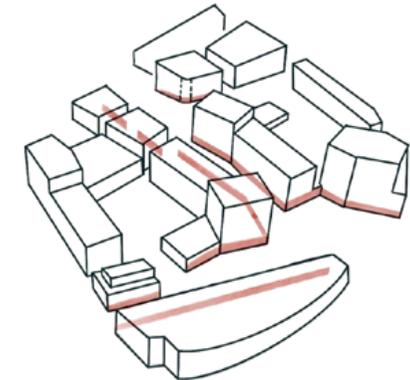
Mit lokalen landschaftsarchitektonischen resp. architektonischen Interventionen (Terrassen, Treppenanlagen, Rampen, Böschungen oder dergleichen) kann der Terrainverlauf akzentuiert werden.



Nutzung

Für die Erdgeschosse ist ein detailliertes Konzept für die Nutzung sowie für die bauliche Struktur und Gestaltung (innen und aussen) notwendig. Nutzung und Struktur sind auf den Öffentlichkeitsgrad des Aussenraums abzustimmen und lassen unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen, Gemeinschaftsräume, publikumsorientierte Nutzung) zu.

Angrenzend zur Bahnhofstrasse und den öffentlichen Verbindungen sind in den Erdgeschossen in der Regel publikumsorientierte Nutzungen sowie Dienstleister anzuordnen.



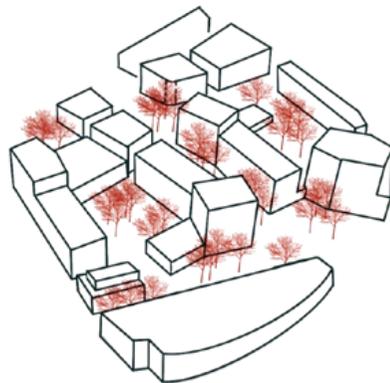
Ausdruck von Freiraum und Bebauung

Öffentliche Verbindungsräume (Passagen, Gassen) sind gemäss ihrer vielfältigen Funktion erkennbar materialisiert. Versiegelte und sickerungsfähige Flächen sowie offene Räume und mit Baumgruppen bepflanzte Räume wechseln sich ab.

Die Höfe sind grün und abgestimmt auf die Unterbauung mit Bäumen (ausreichende Überdeckung) resp. Sträuchern bepflanzt. Die Freiraumgestaltung integriert Flächen für die Regenwasser-Retention und die Verdunstung.

Die im Teilraum erwünschte Nutzungs-Vielfalt ist einen entsprechend differenzierten architektonischen Ausdruck zu übersetzen.

Zur Bahnhofstrasse und zur historischen Vorstadt sind der Anteil der transparenten Flächen sowie die Materialität und die Farbigkeit der Fassaden auf die, wo vorhanden, historische Nachbarschaft abzustimmen.

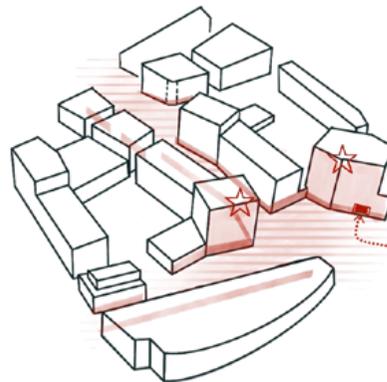


Bauweise

Die Bebauung ist teilweise geschlossen, teilweise offen. Sie definiert klar gefasste Raumfiguren und grenzt den privaten vom öffentlichen Raum eindeutig ab. Gebäude und Freiräume sind im Gleichgewicht.

Gegenüber der Bahnhofstrasse reagieren die Höhen der Bauten auf den Kontext der historischen Vorstadt. Im Innern und zur Schaffhauserstrasse reagieren die Höhen der Bauten auf die Bedeutung der Plätze und Räume. An solchen bedeutenden Stellen sind bauliche Akzente in der Typologie von höheren Häusern, im grösseren Kontext begründet, machbar.

Einfahrten zu Tiefgaragen sind selbstverständlich in die Hauptbaukörper resp. die Sockelbauten integriert.

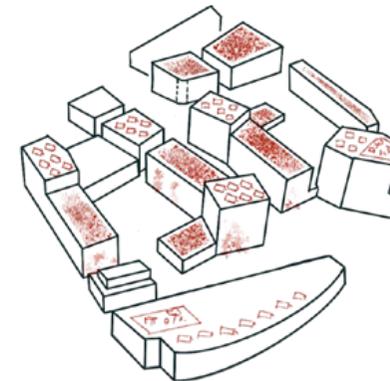


Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Der obere Gebäudeabschluss ist spezifisch architektonisch auszubilden.

Die Dächer bieten Photovoltaik-Anlagen, extensiv begrünte Flachdächer sowie gemeinschaftlich und/oder privat genutzte Dachgärten und Aussenräume an. Diese Funktionen können kombiniert oder je Gebäude differenziert zugewiesen werden.

Die Dachform leitet sich aus der Dach-Funktion ab.



ZIELVORSTELLUNG

Der Lindenhof ist aufgrund seines historischen Bezugs an sich und im Kontext der Altstadt vor allem in seiner Auffindbarkeit und Zugänglichkeit gestärkt. Der Lindenhof bildet eine öffentliche, vom Strassenlärm abgeschottete grüne Oase mit Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Nah- und Fernsichten (Altstadt bzw. umgebende Hügelzüge).

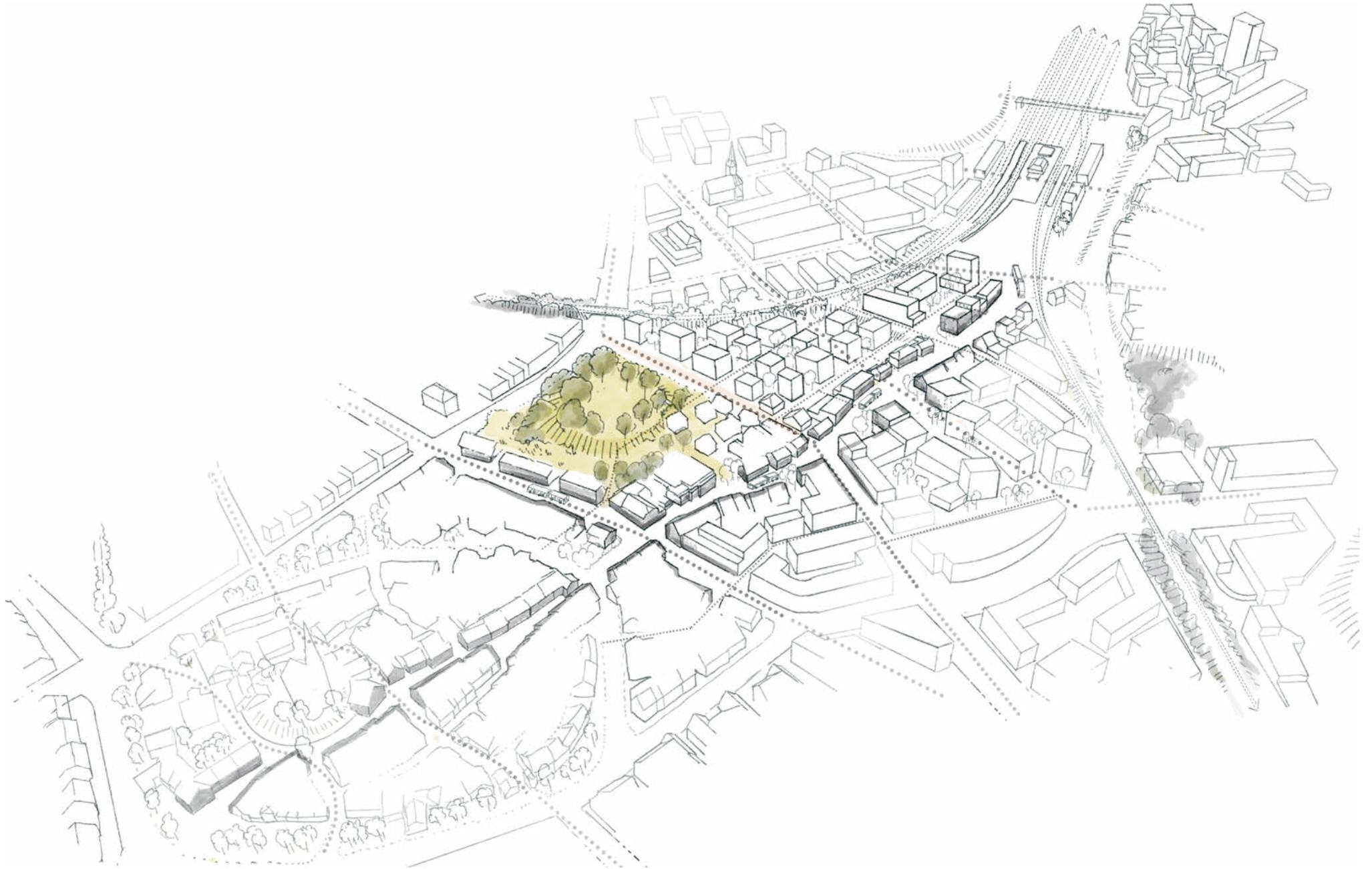
REGELWERK

Drumlin Lindenhof

Der Lindenhof ist einfach auffindbar und zugänglich. Von der Kasernenstrasse, der Hochfelderstrasse, der Bahnhofstrasse und der Lindenhofstrasse besteht ein attraktiver, gut erkennbarer Zutritt und die Zugänglichkeit von der Bahnhofstrasse ist vorhanden.

Der Lindenhof wird in seiner Funktion als öffentliche und grüne Oase gestärkt.

Die Bepflanzung ist so angelegt und unterhalten, dass die wichtigen Nah- und Fernsichten dauerhaft erlebt werden können.



TEILRAUM HERTI – KREUZAREAL

ZIELVORSTELLUNG

Der Teilraum Herti – Kreuzareal ist ein stark durchgrüntes (Wohn-) Quartier zwischen Bahnhof und Altstadt sowie zwischen dem Kirchfeld und dem Sonnenhof.

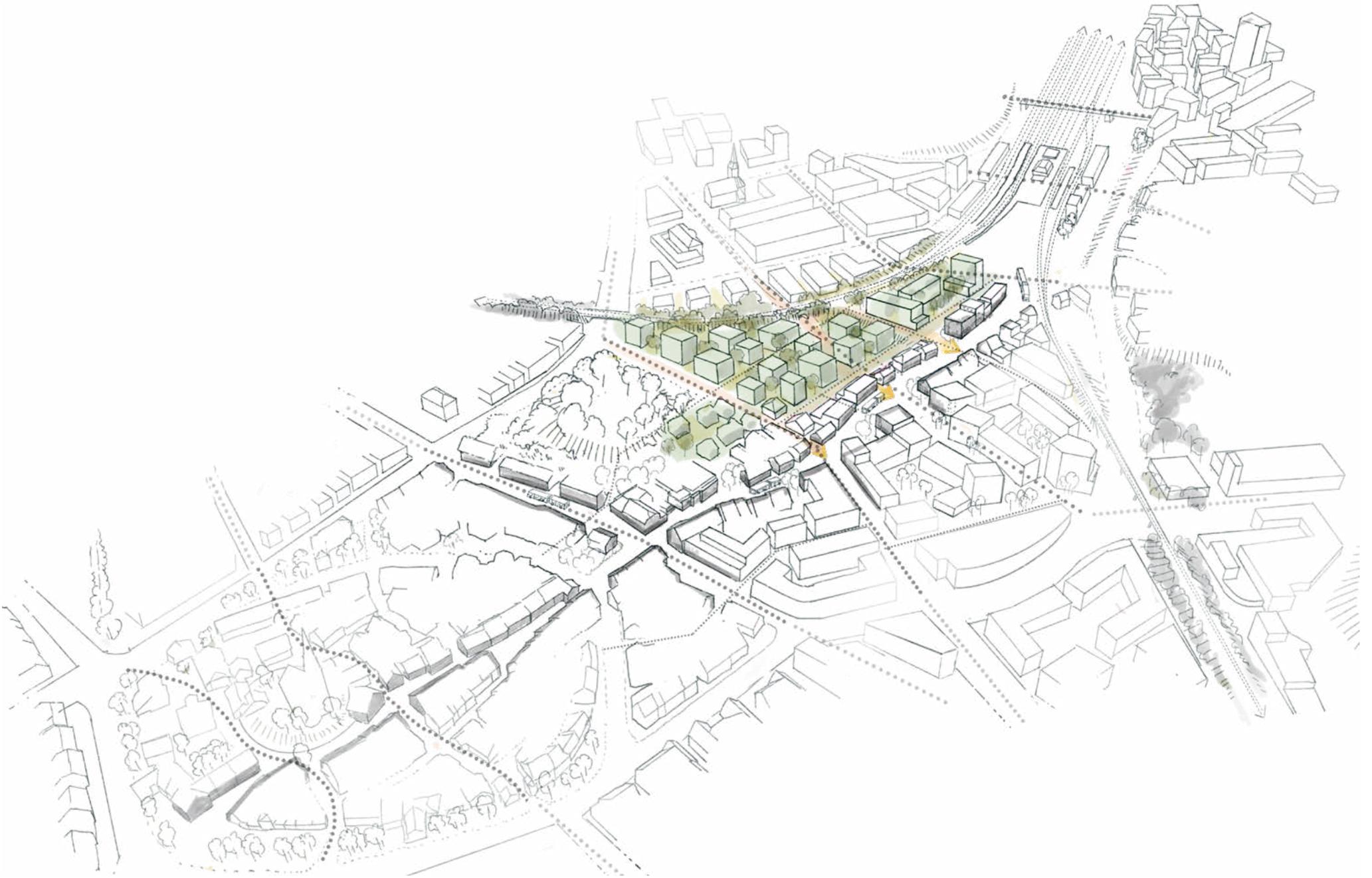
Dem Teilraum kommt die Aufgabe des Vermittlers und Verbinders zu. Die Gebäude an den Rändern des Teilraums reagieren und vermitteln städtebaulich und funktional auf die respektiv zu den angrenzenden Teilräumen. Explizit gegenüber dem Teilraum Bahnhof erfolgt dies durch grössere Volumen und eine robustere Ausbildung der Freiräume sowie vermehrt publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzungen.

Der Teilraum ist geprägt von feinmaschiger Durchwegung und einem hohen und vielfältigen Grünvolumen. Die Wegverbindungen Bahnhof/Busbahnhof – Lindenhof/Altstadt und Unterweg/Sonnenhof – Kirchfeld/Spital sowie entlang des Bahndamms sind möglichst direkt und als erkennbare öffentliche Verbindungen zu gestalten.

Es handelt sich um ein im Zusammenhang parzellenübergreifend gedachtes und entwickeltes Geviert in offener Bauweise. Die Gebäude mit ihren kompakten Fussabdrücken orientieren sich in ihrer Ausrichtung an dem

(ehemaligen) orthogonalen System der Parzellen, Gärten und Obstbaumkulturen.

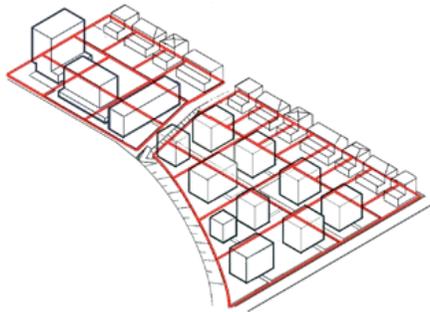
Die Wege und durchgrüntes Aussenräume der (Wohn-) Bauten bieten Platz zum Spielen, für gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Nutzung sowie Möglichkeit zur Aneignung. Abseits der Hauptstrassen können sich hier alle Nutzenden in Ruhe aufhalten.



REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

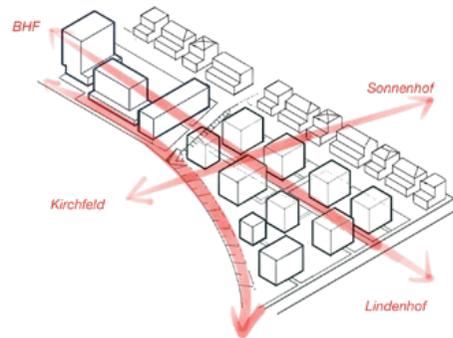
Die Bebauung richtet sich nach der bestehenden Geometrie der vorhandenen Parzellen aus und übernimmt damit die Ausrichtung der primären Achsen Bahnhofstrasse und Lindenhofstrasse. Der Verlauf von Bahnhofring, Bahndamm und Hertweg ist für die städtebauliche Anordnung sekundär.



Erschliessung und Verbindungen

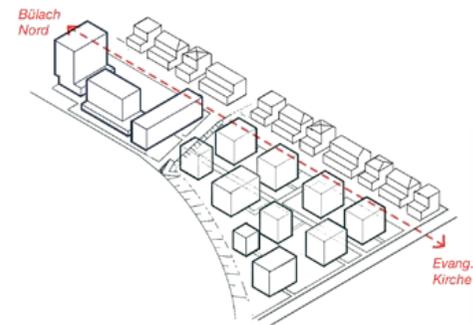
Neben den vorhandenen Strassen und Wegen sind im Rahmen der baulichen Entwicklung neue, direkte und öffentliche Wege Sonnenhof – Bahnhofstrasse – Kirchfeld, Busbahnhof – Lindenhof – Kasernenstrasse und entlang des Bahndamms zu realisieren.

Die Strassen und Wege sind als öffentliche Räume mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit (Koexistenz-Prinzip) zu gestalten.



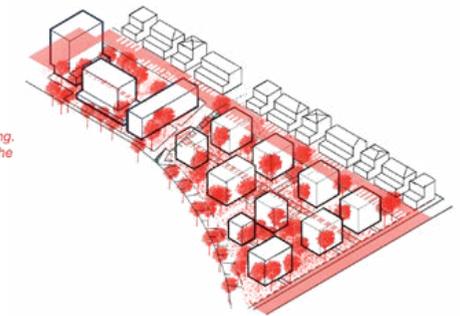
Sichtachse

Die Sichtachse vom nördlichen Zugang in den Hertweg (am Bahnhofplatz) bis zum südöstlich gelegenen Kirchturm in der Altstadt ist freizuhalten.



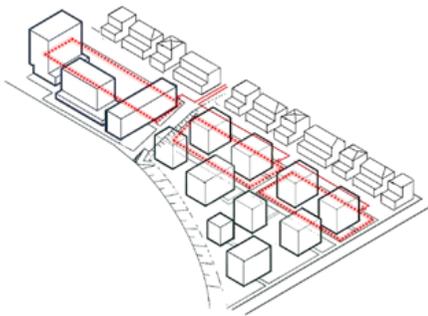
Ausdruck von Freiraum

Es sind genügend Flächen für die Versickerung resp. Retention auszusecheiden und in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Es sind gute Bedingungen für das Wachstum von Bäumen zu schaffen. Standorte für Grossbäume haben über tiefgründigen Boden zu verfügen.



Nutzung

Die Erdgeschosse müssen keine publikumsorientierten Nutzungen aufweisen. Zur erwünschten sozialen Aktivierung der zugehörigen Freiräume sind in den Erdgeschossen gebäudebezogene gemeinschaftliche Nutzungen und/oder gegebenenfalls Dienstleistungen und Kleingewerbe vorzusehen. Gemeinschaftliche Nutzungen sind beispielsweise Betreuungsangebote, Gemeinschaftsräume und Ateliers/Coworking-Spaces.



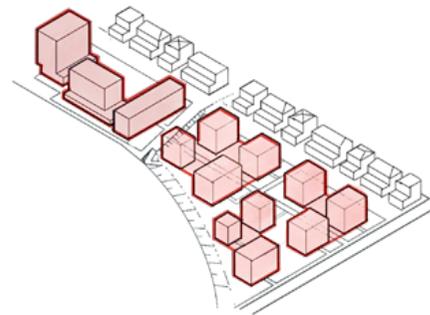
Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit zu Gruppen organisierten Punkt- und linearen Bauten angestrebt. In der Regel können Neubauten, im Sinne des Ermöglichens einer moderaten baulichen Innenentwicklung und Erhöhung der Nutzungsdichte, eine Mehrhöhe gegenüber dem gebauten Zustand erreichen.

Die Gebäude sollen einen kleinen Fussabdruck aufweisen. Die Ausdehnung von Bauten in den Untergrund ist zu minimieren.

Die Kote des Erdgeschosses liegt mindestens auf derselben Höhe wie der höchste Punkt des gewachsenen Terrains (keine Eingrabungen).

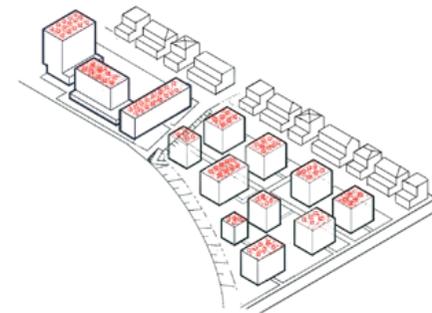
Rampen zu Tiefgaragen sind mit einer Selbstverständlichkeit in den Freiraum oder in Gebäuden und Anlagen zu integrieren.



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Die Dachform und die Ausbildung sind optimiert für die Retention von Regenwasser, die Nutzung der Sonnenenergie und zur Stärkung der ökologischen Bedingungen.

Im Bewusstsein der Sichtbarkeit ist der obere Dachabschluss im Sinne einer fünften Fassade zu gestalten.



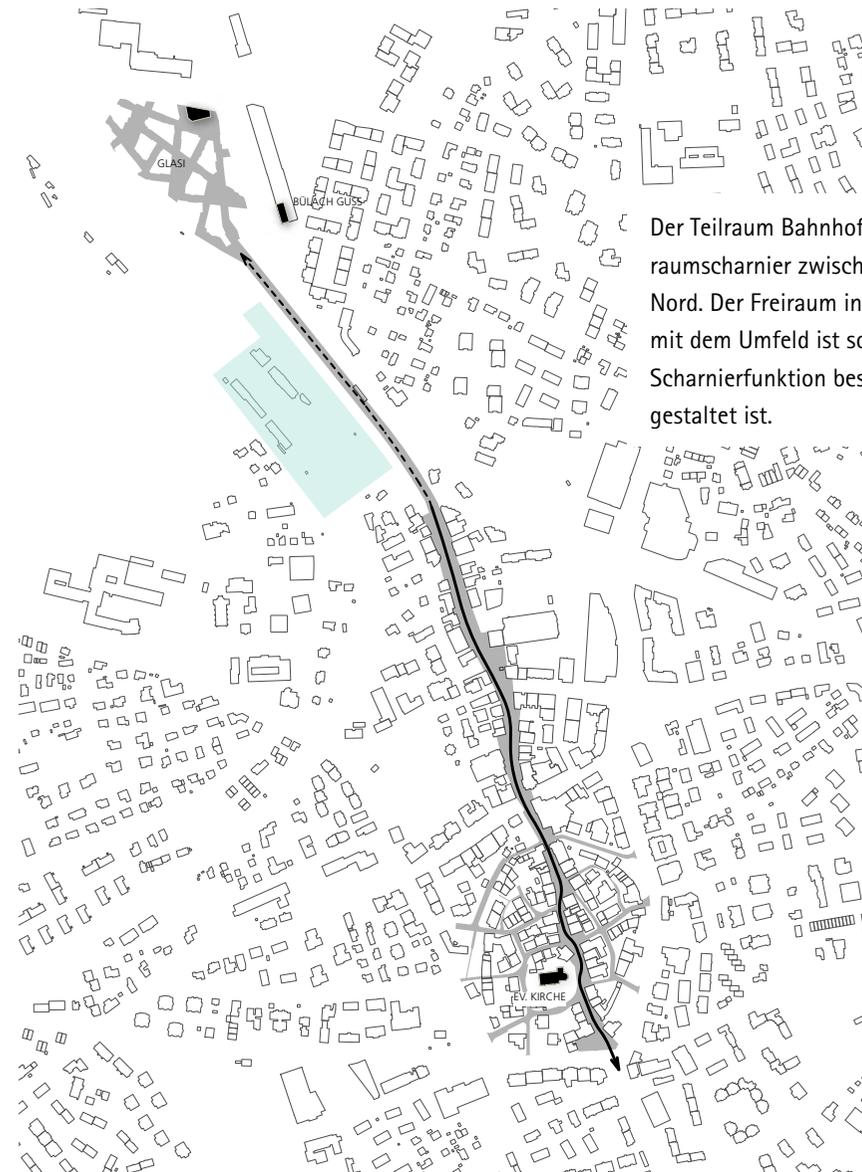
TEILRAUM BAHNHOF

ZIELVORSTELLUNG

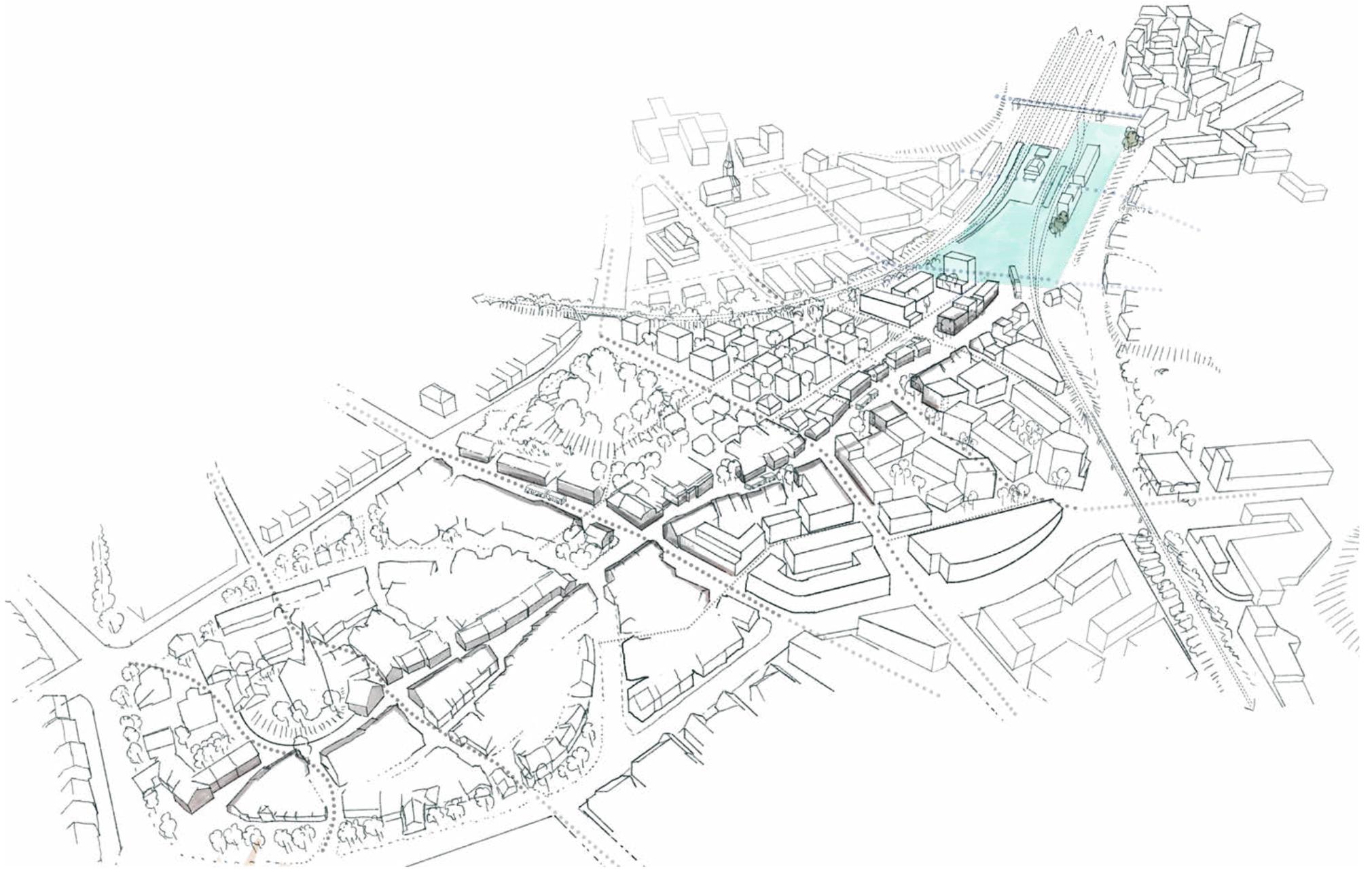
Das Bahnhofareal ist zentraler Ankunftsort von Bülach und Scharnier des Zentrums zu den umliegenden Quartieren, insbesondere auch zum neuen Stadtteil im Norden. Seine verkehrliche Funktion ist mit geschickter Nutzung und Gestaltung der möglichen Freiräume zu einem stimmigen Ganzen mit hoher Aufenthaltsqualität zusammengefügt. Die Vorzonen der angrenzenden Bauten bilden mit dem Bahnhofplatz und dem Bushof eine wahrnehmbare Einheit. Öffentliche Nutzungen wie öffentliche Veloparkierungsanlagen werden natürlich im Raum und den angrenzenden Bauten angeordnet. Die Flächen sind in erster Linie auf die Nutzenden, die Erbringer des öffentlichen Verkehrs und die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet. Zur Vermeidung einer lokalen Hitzeinsel ist das Bahnhofsareal mit begrünten Freiflächen durchsetzt.

REGELWERK

Für den Teilraum Bahnhof werden aufgrund der Vielzahl der technischen Anforderungen keine Regeln formuliert. Der Teilraum ist gemäss den Zielvorstellungen zu gestalten.



Der Teilraum Bahnhof bildet ein wichtiges Freiraumscharnier zwischen dem Zentrum und Bülach Nord. Der Freiraum inklusive seiner Verknüpfungen mit dem Umfeld ist so zu gestalten, dass diese Scharnierfunktion besser funktioniert und attraktiv gestaltet ist.

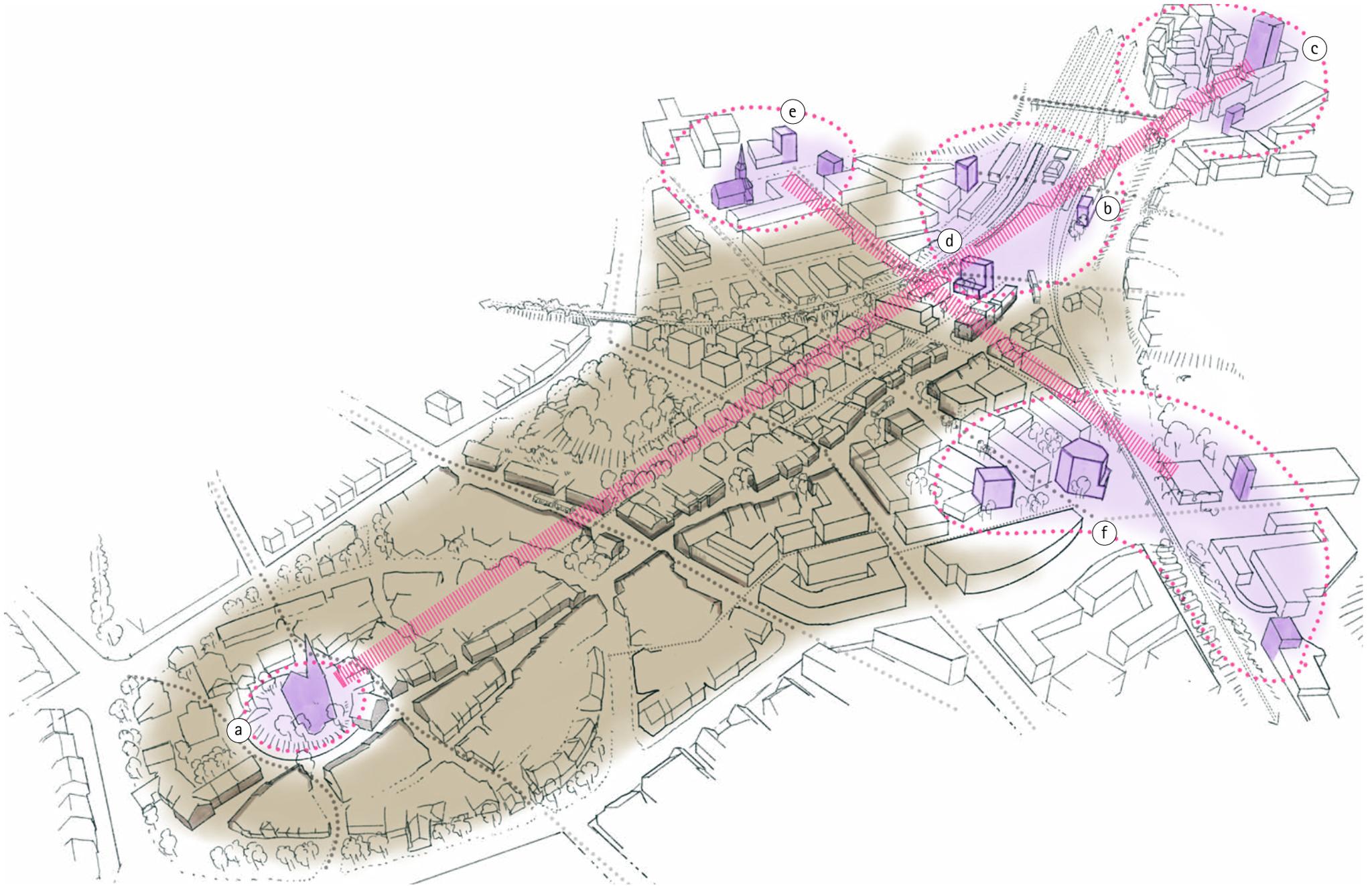


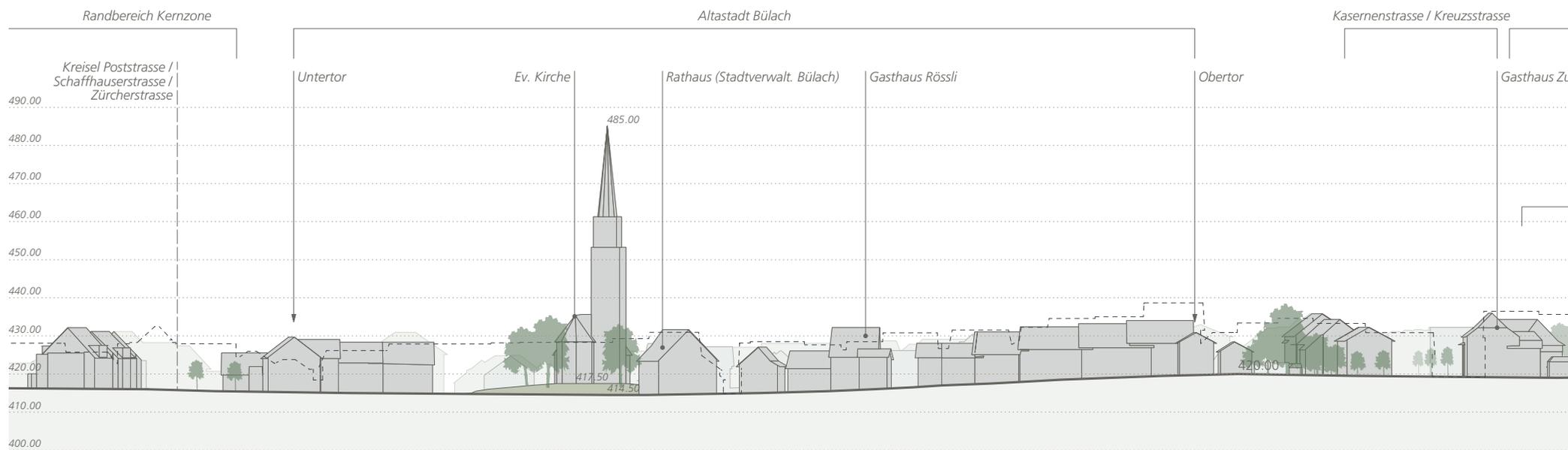
BAULICHE AKZENTUIERUNG MITTELS MEHRHÖHE

Die Silhouette des Zentrums von Bülach wird durch die beiden fast gleich hohen Türme der evangelisch-reformierten und der katholischen Kirche dominiert. Diese schlanken Türme überragen die Regelbauweise deutlich. Im Areal Guss in Bülach Nord ist bereits ein Hochhaus realisiert. Mit einer max. Höhenkote von 488.00 m.ü.M. überragt es die beiden Kirchen nur unwesentlich. Wobei es zu berücksichtigen gilt, dass der Standort deutlich ausserhalb des (historischen) Zentrums und in einem Entwicklungsgebiet liegt. Dieser Akzent, der sich in die aktuelle Städtebau-Praxis einordnen lässt, findet seine planerische Begründung durch eine Markierung des (nördlichen) Stadteingangs und als Symbol für einen neuen Stadtteil von Bülach.

Ein konzeptioneller Ansatz für Bülach ist, dass der Bautyp Hochhaus in Bülach städtebaulich nicht als ein Bedürfnis erachtet wird, in Form von höheren Häusern (bis 30m Gebäudehöhe) aber durchaus sinnstiftend und legitimiert sein kann, wenn dieser Gebäudetyp in grossräumige und zeitgenössische Quartierentwicklungen ausserhalb des historischen Zentrums eingebunden werden kann. Somit ergeben sich folgende Prinzipien für Akzente mit Mehrhöhe:

- a) b) Aufspannen des bedeutenden Stadtraums Marktgasse – Bahnhofstrasse – Bahnhof Ost – Bülach Nord durch den Akzent der evangelisch-reformierten Kirche und dem Akzent in Bülach Nord.
- c) d) Auszeichnen des Scharniers und des logistischen Schwerpunkts Bahnhof – Busbahnhof. Akzente mit Mehrhöhe verdeutlichen zudem die Bedeutung des Stadtraums Marktgasse – Bahnhofstrasse – Bülach Nord.
- e) f) Bauliche Akzente (bestehende und sorgfältig geplante neue) im Kirchfeld sowie im Raum Knoten Schaffhauserstrasse – Bahndamm (Areal Landert Group AG, Sonnenhof Ost) im Sinne einer lockeren Gruppierung, einer baulichen Flankierung des Zentrums sowie im Sinne einer Hervorhebung von Standortgunst in diesen Arealen.







IMPRESSUM

Herausgeberin:

Stadt Bülach
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

Bearbeitung:

Stadtplanung Bülach
Eckhaus AG, Zürich
vestigia GmbH, Zürich

Projektsteuerung:

Steuerungsgruppe Stadt-
entwicklung Stadt Bülach

Gestaltung:

PS Werbung AG, Bachenbülach

Stadt Bülach



Stadt Bülach
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

Telefon 044 863 11 11
Fax 044 863 11 33
info@buelach.ch

buelach.ch