

Urnenabstimmung vom 28. September 2025

## Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

Referendum gegen den Beschluss des Stadtparlaments  
betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti



## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Das Wichtigste in Kürze  | 5  |
| Der öffentliche Gestaltungsplan Herti  | 6  |
| Folgen einer Zustimmung oder Ablehnung   | 10 |
| Haltung des Stadtparlaments  | 11 |
| Stellungnahme der Initianten des Behördenreferendums   | 13 |
| Bestimmungen, Gestaltungsleitbild und Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplans Herti | 15 |

Titelbild: Luftbild des Areals Herti südlich des Bahnhofs Bülach zwischen Bushof, Bahnhofstrasse und Bahnhofring  
(Quelle: Geoweb Bülach).



## Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Der Stadtrat hat dem Stadtparlament mit Antrag und Weisung vom 31. Januar 2024 beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Herti festzusetzen.

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Herti-Areals. Er formuliert die Anforderungen für die Transformation des Stadtteils hin zu einem attraktiven, belebten Areal am Bahnhof Bülach.

Die Kommission Bau und Infrastruktur des Stadtparlaments hat den Gestaltungsplan Herti beraten. Sie hat dem Stadtparlament eine Mehrheits- und Minderheitsmeinung zu den Ergebnissen ihrer Beratung präsentiert. Das Stadtparlament hat den Gestaltungsplan Herti an seiner Sitzung vom 3. Februar 2025 behandelt und die Festsetzung beschlossen.

Gegen den Beschluss des Stadtparlaments wurde das Parlamentsreferendum ergriffen. Aus diesem Grund sind Sie als Stimmübergerinnen und Stimmbürger eingeladen, über die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti zu entscheiden.

### Für den Stadtrat

Mark Eberli, Stadtpräsident  
Marcel Peter, Stadtschreiber a.i.

### Für das Stadtparlament

Andreas Scheuss, Präsident des Stadtparlaments  
Dr. Peter Saile, Parlamentssekretär a.i.

Weitere Informationen  
«Areal-Entwicklung Herti»





## Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti besteht aus den drei Teilen:

- Bestimmungen
- Gestaltungsleitbild
- Situationsplan

Alle drei Teile des Gestaltungsplans sind im Anhang ab Seite 15 vollständig wiedergegeben.

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Beschluss des Stadtparlaments vom 3. Februar 2025 betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti annehmen?

## Empfehlungen des Stadtrats und des Stadtparlaments

**Stadtrat: JA**

**Stadtparlament: JA (mit 15 zu 10 Stimmen)**



## Das Wichtigste in Kürze

Für das Herti-Areal gibt es einen neuen öffentlichen Gestaltungsplan. Er regelt, wie dort in Zukunft gebaut werden darf. Ziel ist ein modernes, belebtes Gebiet mit Wohnungen, Läden, Büros und Grünflächen.

Die Stadt will, dass die Gebäude gut in die Umgebung passen. Zudem soll es öffentliche Plätze mit Bäumen und Pflanzen geben. Die Wege für Fussgängerinnen und Fussgänger und Velos werden gut geplant. Zusätzlich soll es eine neue bewachte Velostation geben. Die Gebäude sollen unterschiedlich genutzt werden. Ein Teil soll nicht für Wohnen, sondern für Gewerbe oder Dienstleistungen sein. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti sorgt für eine gute Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof. Er ist für alle Eigentümerinnen und Eigentümer des Areals verbindlich, wenn sie auf dem Areal neu bauen wollen.

Das Stadtparlament hat dem öffentlichen Gestaltungsplan Herti mit einer Mehrheit von 15 zu 10 Stimmen zugestimmt. Eine Minderheit war dagegen, weil sie sich mehr Wohnungen und Gewerbe durch höhere Gebäude wünschte. Da ein Parlamentsreferendum eingereicht wurde, stimmen nun die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über den öffentlichen Gestaltungsplan Herti ab.



## Der öffentliche Gestaltungsplan Herti

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Herti wird eine für das Herti-Areal massgeschneiderte planungs- und baurechtliche Grundlage geschaffen. Damit wird die städtebaulich qualitätsvolle Gesamtgestaltung des Areals sichergestellt. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti ist mit seinen Bestimmungen und mit dem Gestaltungsleitbild für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei künftigen Bauvorhaben verbindlich. Der Situationsplan zeigt die Vorgaben des Gestaltungsplans auf einer Planübersicht.

### Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Wandel des ehemaligen Industrie- und Arbeitsplatzgebiets Bülach Nord wurde 2015 der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord erlassen. Dieser schreibt vor, dass Nachfolgeplanungen und somit die konkrete Entwicklung der einzelnen Areale in Bülach Nord mit einem Detailgestaltungsplan zu regeln sind. Das gilt auch für das Herti-Areal.



Der Perimeter des Herti-Areals wird im südlichen und östlichen Teil durch den Bahnhofring und die Bahnhofstrasse, nördlich durch den Bushof und westlich durch die Gleisanlagen eingegrenzt. Er umfasst rund 14 260 m<sup>2</sup>. Der eine Teil des Areals befindet sich im Besitz verschiedener privater Eigentümerinnen und Eigentümer, den anderen Teil besitzt die Stadt Bülach.

### Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Herti soll ein urbanes, attraktives und belebtes Gebiet mit vielfältigen Nutzungen geschaffen werden. Das Ziel ist eine städtebaulich, freiräumlich und architektonisch hochwertige und an den Ort angepasste zukünftige Bebauung, die zwischen Altstadt und Bahnhof einen Akzent setzt. Die Aufenthalts-, Durchgangs-, Frei- und Grünräume sollen von hoher Qualität sein und unterschiedliche

Abbildung 1: Eine massgeschneiderte Grundlage für die städtebaulich qualitätsvolle Gesamtgestaltung des Herti-Areals.  
(Detail-Situationsplan siehe Seite 58/59 der Abstimmungszeitung)



Atmosphären haben. Mit dem Gestaltungsplan wird eine zweckmässige Etappierung der zukünftigen Bebauung sichergestellt. Weitere Ziele sind die effiziente Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, eine hochwertige Erschliessung für den Fussverkehr und eine attraktive Veloerschliessung und Veloparkierung. Die Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiräume soll zu einem angenehmen Mikroklima und einer guten Siedlungsökologie beitragen.

### **Zentrale Inhalte**

Der öffentliche Gestaltungsplan gibt vor, wie dicht das Herti-Areal in Zukunft bebaut werden darf. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen definieren unter anderem die Baubereiche, die maximalen Gebäudehöhen, die erlaubten unterirdischen Bauten und die maximalen Geschossflächen für die Hauptgebäude.

Auch die Nutzweise ist bestimmt. Auf dem Herti-Areal sind künftig Wohnnutzungen, mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig. Der minimale Nichtwohnanteil auf dem Areal liegt je nach Baubereich zwischen 10 und 40 Prozent. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti macht keine Vorgaben zu gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen. In den Erdgeschossen entlang der Bahnhofstrasse und gegenüber des Bushofs sind publikumsorientierte Nutzungen wie zum Beispiel Gaststätten und Verkaufsgeschäfte vorgeschrieben. In einem Teil des Erdgeschosses auf der Bahnhofseite des Areals (ungefähr bei der heutigen Velostation-Süd, ein Angebot des Arbeits- und Integrationsprogramms «Reissverschluss») wird in der künftigen neuen Bebauung eine Fläche für den Weiterbetrieb der heutigen bedienten Velostation-Süd mit mindestens 180 Veloabstellplätzen gesichert.

Der öffentliche Gestaltungsplan Herti legt auch fest, wie die Grün- und Freiräume zwischen den künftigen Bauten zu gestalten sind. Die Bodenfläche darf grundsätzlich nicht versiegelt werden und es sind standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Stauden anzupflanzen. Regenwasser soll nach dem Schwammstadt-Prinzip direkt vor Ort versickern können. Im Innenhof des Areals ist eine mindestens 400 m<sup>2</sup> grosse Grünfläche vorgeschrieben. Sie darf nicht unterbaut werden, so dass mindestens acht mittel- bis grosskronige, tiefwurzelnde Bäume angepflanzt werden können. Im Herti-Areal soll ein öffentlich zugänglicher, attraktiver Aussenraum mit Natur-, Erholungs- und Spielflächen entstehen, der zur Lebensqualität und zur Biodiversität in Bülach beiträgt.

Wie viele Auto- und Veloabstellplätze bei einer künftigen Bebauung erstellt werden können, respektive erstellt werden müssen, ist für das Herti-Areal bereits im öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord definiert worden. Die Autoparkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner und für die Beschäftigten im Herti-Areal müssen unterirdisch erstellt werden. Auf dem Herti-Areal sind acht oberirdische Parkplätze für Kundinnen, Kunden und Besuchende vorgesehen. Weitere Autoparkfelder für Kundschaft und Besuchende können unterirdisch erstellt werden. Für die Öffentlichkeit müssen in Ergänzung zu den bedienten Veloabstellplätzen im Erdgeschoss gegenüber dem Bahnhof mindestens 180 witterungsgeschützte öffentliche Veloparkplätze erstellt werden.



Abbildung 2: Das Gestaltungsleitbild beschreibt die Teilräume des Herti-Areals und zeigt mit Skizzen, Plänen und Beispielbildern, welche städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten auf dem Areal wichtig sind (Gestaltungsleitbild siehe Seite 30 und folgende der Abstimmungszeitung).



Der öffentliche Gestaltungsplan sieht für das Herti-Areal ein durchgängiges Wegnetz vor. Die einzelnen Teile des Areals werden miteinander verbunden. Die wichtige direkte Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof wird erhalten und ausgebaut. Die Bahnhofstrasse wird als Achse des öffentlichen Lebens gestärkt. Ein Fuss- und Veloweg durch eine grosszügige Grünanlage entlang der Gleise kommt als separate Route für den Langsamverkehr hinzu.

### **Mehrwertausgleich**

Mit dem Gestaltungsplan kann im Herti-Areal mehr gebaut werden als nach dem aktuell geltenden Recht und ohne Gestaltungsplan erlaubt ist. Durch den Gestaltungsplans gewinnt das Land im Herti-Areal ohne Zutun der Eigentümerinnen und Eigentümer deutlich an Wert. Der prognostizierte Mehrwert aller Grundstücke auf dem Areal beträgt zusammen 5,36 Millionen Franken (Prognose Stand Ende 2023). 30 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwerts werden als Mehrwertabgabe an die Allgemeinheit fällig. Diese Abgabe wird erst fällig, wenn neue Bauvorhaben auf dem Areal bewilligt und freigegeben werden. Wird ein Grundstück auf dem Areal nicht neu überbaut, muss die Mehrwertabgabe nicht bezahlt werden.

### **Kosten**

Der Stadt Bülach entstehen durch den Gestaltungsplan Herti keine direkten Folgekosten.

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

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Gestaltungsplan im Juni 2023 mit wenigen Ergänzungen als genehmigungsfähig beurteilt. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes erfolgte während 60 Tagen vom 15. September bis am 13. November 2023. Während der Auflagefrist konnten sich alle Interessierten schriftlich zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti äussern und Einwendungen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden angehört. Der Gestaltungsplan Herti wurde mit den Ergänzungen des Kantons und den Ergebnissen der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung finalisiert.



## Folgen einer Zustimmung oder Ablehnung

Bei einer **Zustimmung** kann der öffentliche Gestaltungsplan bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht werden. Nach der Genehmigung und nach Ablauf der Rekursfrist ist der öffentliche Gestaltungsplan Herti die planungs- und baurechtliche Grundlage für neue Bauvorhaben. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Herti-Areal können auf dieser Basis neue Bauprojekte starten und das Areal im Sinne des Gestaltungsplans weiterentwickeln.

Bei einer **Ablehnung** des öffentlichen Gestaltungsplans Herti ist keine Weiterentwicklung des Areals möglich. Der jetzige Zustand bleibt bestehen. Ein Neubau einzelner Gebäude ist nicht möglich. Der Gestaltungsplan Bülach Nord schreibt für das Herti-Areal eine Gestaltungsplanpflicht vor. Um auf dem Herti-Areal etwas Neues bauen zu können, ist ein neuer Gestaltungsplan nötig. Wie lange es dauern würde und wie teuer es wäre, einen neuen Gestaltungsplan zu entwickeln, lässt sich nicht exakt abschätzen. Die Prognosen reichen von drei bis zehn Jahren mit Kosten von mehreren 100 000 Franken.



## Haltung des Stadtparlaments

Das Stadtparlament behandelte den öffentlichen Gestaltungsplan Herti am 3. Februar 2025. Der Stadtrat beantragte dem Stadtparlament die Festsetzung des Gestaltungsplans. Das Geschäft wurde durch die Kommission Bau und Infrastruktur vorbereitet.

Die **Kommission Bau und Infrastruktur** sprach sich mehrheitlich für die Festsetzung des Gestaltungsplans aus und hat zum Antrag des Stadtrats keine Änderungsanträge gestellt. Die **Mehrheit der Kommission** ist der Meinung, dass der Gestaltungsplan seine Ziele erfüllt: Mit der vorgesehenen zukünftigen Gestaltung und Bebauung wird das Herti-Areal zu einem Scharnier zwischen Bahnhof und Altstadt. Die Vorgaben aus dem übergeordneten Gestaltungsplan Bülach Nord werden eingehalten. Der städtebauliche Kontext stimmt und die angestrebte Verdichtung ist dem Ort angemessen. Die vorgesehene Nutzung mit Wohnen und Arbeiten passt. Die Erschliessung für den Verkehr und die Anzahl Parkplätze erfüllen ihren Zweck. Die Velostation ist am richtigen Ort. Eine mögliche Verzögerung von fünf bis zehn Jahren und hohe Mehrkosten durch eine Ablehnung des Gestaltungsplans gilt es aus Sicht der Mehrheit der Kommission dringend zu verhindern. Die **Minderheit der Kommission** lehnt den öffentlichen Gestaltungsplan ab. Sie möchte auf dem Herti-Areal eine dichtere und vor allem im Norden des Areals eine höhere Bebauung erlauben. Dies ermöglicht es, mehr Wohnungen zu erstellen und auch dem Gewerbe mehr Raum zu geben. Die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Bülach Nord von 2015 sind nach Meinung der Minderheit der Kommission nicht bindend. Die bediente Velostation befindet sich aus ihrer Sicht am falschen Ort und verhindert eine sinnvollere Nutzung an dieser bahnhofsnahen Lage. Die Minderheit der Kommission ist sich bewusst, dass eine Ablehnung zu einer zeitlichen Verzögerung und zu Mehrkosten führt. Sie rechnet aber nur mit einer Verzögerung von drei bis fünf Jahren und ist bereit, dies für einen neuen, besseren Gestaltungsplan in Kauf zu nehmen.

Das **Stadtparlament** diskutierte die Erwägungen und Argumente der Kommission Bau und Infrastruktur. Die Fraktionen nahmen in ihren Erklärungen zu den verschiedenen Aspekten des Gestaltungsplans Stellung. Ein Antrag auf Ergänzung der Bestimmungen des Gestaltungsplans in Abschnitt B, Art. 12: Bau- und Nutzungsbestimmungen um den Zusatz «Von den Wohnungen, welche auf städtischem Land realisiert werden, sollen mindestens 60 Prozent als preisgünstiger Wohnraum (Kostenmiete) gemäss der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) des Kantons Zürich realisiert werden (Selbstverpflichtung der Stadt). Für die Berechnung entscheidend ist der Zeitpunkt der Baueingabe» lehnte das Stadtparlament mit 15 zu 10 Stimmen ab. Eine Mehrheit des Stadtparlaments sprach sich in der Debatte für den öffentlichen Gestaltungsplan Herti aus. Er wurde als wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und als gute Grundlage für eine sinnvolle, attraktive städtebauliche Gestaltung und Nutzung des Herti-Areals bezeichnet, der auch einen Beitrag zur Klimaanpassung Bülachs leisten kann. Eine Minderheit des Stadtparlaments sah im Gestaltungsplan eine verpasste Chance, das Herti-Areal zu einem neuen mutigen Zentrum einer modernen Stadt weiterzuentwickeln.



### **Schlussabstimmung**

Das Stadtparlament folgte dem Antrag des Stadtrats und beschloss die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti mit 15 zu 10 Stimmen.

Weitere detaillierte Informationen zur Beratung im Stadtparlament können im Protokoll der Sitzung des Stadtparlamentes vom 3. Februar 2025 nachgelesen werden:  
[www.buelach.ch/3\\_feb\\_2025](http://www.buelach.ch/3_feb_2025)

### **Parlamentsreferendum**

Gegen den Beschluss des Stadtparlamentes haben zehn Mitglieder des Stadtparlamentes das Parlamentsreferendum ergriffen. Zum Beschluss des Stadtparlamentes betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti findet deshalb eine Urnenabstimmung statt.



## Stellungnahme der Initianten des Behördenreferendums

Gestaltungsplan Herti: Bülach hat Besseres verdient!

Der vorgeschlagene Gestaltungsplan ist nutzlos und langweilig. Zudem macht er unnötige Vorschriften und Einschränkungen am falschen Ort. Damit wird eine Riesenchance für eine weitsichtige Stadtentwicklung beim Bahnhof vergeben.

Wenn Verdichtung, dann im ÖV-Zentrum!

- Mehr Wohnungen und Gewerbe, optimal durch öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Grössere Bauvolumen ermöglichen eine Wertsteigerung des Landanteils der Stadt.
- Preisgünstige Wohnungen können quersubventioniert werden.

Ein attraktiver Bahnhofplatz!

Der Bahnhofplatz als Kernpunkt zwischen Bülach Nord und der Achse Bahnhofstrasse-Altstadt:  
Eine einmalige Chance für Attraktivitätsgewinn!

Was ist stattdessen geplant?

- An bester Lage will man ebenerdig eine Velogarage des «Reissverschluss» unterbringen.  
Statt Einkaufen oder Essen an einem attraktiven Bahnhofplatz: Veloständer & Betonwände!
- Die Unterführung Ettersbühl ist im Gestaltungsplan nicht integriert. Damit verpasst man eine Riesenchance, um Bülach Nord mit der Herti zu verbinden!
- Das missratene Verkehrskonzept am Bahnhof zeigt sich schon jetzt: Stau für Busse und den Individualverkehr, für welchen die Zufahrt zum Bahnhof künftig in einer Sackgasse endet.



### Moderne Stadt oder noch ein Pseudo-Pärkli?

- Der geplante Gleispark neben den Schienen wird keine Aufenthaltsqualität bieten. Der Lindenhof und der Wald sind Erholungsräume in kurzer Entfernung.
- Auch im neuen Hertihof soll ein öffentlicher Raum mit Schwammstadtkonzept entstehen. Vorgaben zur Begrünung vor oder an den Fassaden wären interessanter.

Die Stadt argumentiert, dass viel Zeit und Geld in den Gestaltungsplan investiert wurde. Aber Bülach lebt nun seit Jahren mit verfallenden Häusern in der Herti, und was jetzt entschieden wird, prägt das Gesicht Bülachs für die nächsten Jahrzehnte. Die Stadt soll eine zukunftsfähige Lösung finden, die der zentralen Lage als modernes, neues Zentrum von Bülach gerecht wird.

Darum empfehlen wir Ihnen ein entschiedenes Nein zum verfehlten Gestaltungsplan Herti!



## **Bestimmungen, Gestaltungsleitbild und Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplans Herti**

Im Folgenden sind die Bestimmungen, das Gestaltungsleitbild und der Situationsplan des Gestaltungsplan Herti im Detail abgedruckt.

## Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

### Bestimmungen

Vom Stadtparlament festgesetzt am: 3. Februar 2025 .....

Namens des Stadtparlaments

Der Präsident:

Stephan Ziegler

Die Parlamentssekretärin:

Sandra Lobsiger

Von der Baudirektion

genehmigt am: .....

BDV Nr. ....

Für die Baudirektion

.....

## A. Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erlässt die Stadt Bülach den öffentlichen Gestaltungsplan Herti samt zugehörigem Gestaltungsleitbild mit den nachfolgenden Bestimmungen.

### Art. 1 Zweck und Ziel

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan Herti schafft die Grundlage zur Umsetzung der Entwicklungsziele gemäss der Planung «Bülach Nord», die 2009-2015 erarbeitet wurde. Er adaptiert und präzisiert zudem das Zielbild Zentrum Bülach aus dem Jahr 2021 auf die konkrete Situation. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Herti sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Schaffen eines urbanen, attraktiven und belebten Gebiets mit vielfältigen Nutzungen
- Eine städtebaulich und architektonisch hochwertige und an den Ort angepasste Bebauung, die einen Akzent an der Schnittstelle zwischen Altstadt und Bahnhof setzt
- Hohe Qualität der Aufenthalts- und Durchgangsräume sowie der Frei- und Grünräume mit unterschiedlichen Atmosphären und Öffentlichkeitsgraden
- Sicherstellen einer zweckmässigen Etappierung
- Eine effiziente Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, eine hochwertige Fusserschliessung sowie eine attraktive Veloerschliessung und Veloparkierung
- Eine klimaangepasste Gestaltung und Bepflanzung der Frei- und Grünräume, die zu einem angenehmen Mikroklima und einer guten Siedlungsökologie sowie einem vorbildlichem Wassermanagement beitragen.

### Art. 2 Übergeordnetes und ergänzendes Recht

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird gestützt auf § 88 PBG durch das Stadtparlament festgesetzt.

<sup>2</sup> Soweit die Bestimmungen des Gestaltungsplans Herti nichts Abweichendes festlegen, sind die zum jeweiligen Zeitpunkt rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) massgebend. Das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b) ersetzen die Vorschriften des Gestaltungsplans Herti die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord (Festgesetzt am 18. Mai 2015, Genehmigt mit BDV-Nr. 1357 / 15 am 13. Oktober 2015).

<sup>4</sup> Die Wirkung der im Situationsplan 1:500 mit «Suspendierung Baulinien» bezeichneten Baulinie (gemäss RRB Nr. 1567 / 1900-09-06) ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baubereiche ist der Grenzbau unter Einhaltung der feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Anforderungen erlaubt. Innerhalb der Baubereiche dürfen Gebäude unbeachtlich der Mehrlängenzuschläge und der Bestimmungen zum Grenzabstand gemäss Ziffer 3.1 Abs. 1 sowie Ziffer 11 ff BZO<sup>1</sup> erstellt werden.

---

<sup>1</sup> Nummerierung gemäss Stand BZO vom 8. Februar 2021

<sup>6</sup> Die zulässigen Bauten und Anlagen gemäss Gestaltungsplan Herti dürfen unbeachtlich der minimalen Strassenabstände gemäss § 265 PBG sowie der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss §§ 270-274 PBG erstellt werden inklusive allfälliger Mehrhöhenzuschläge gemäss § 260 Abs. 3 PBG sowie § 270 PBG.

<sup>7</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Begriffe und Messweisen gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz, PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung, ABV (LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II, BBV II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung vom 1. März 2017.

### **Art. 3 Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan Herti besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- a) Bestimmungen inklusive Gestaltungsleitbild
- b) Situationsplan im Massstab 1:500

<sup>2</sup> Der Planungsbericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen des Gestaltungsplans Herti gelten innerhalb des im Situationsplan mit Massstab 1:500 bezeichneten Perimeters.

### **Art. 4 Gestaltungsleitbild**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsleitbild beschreibt die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, welche im Gestaltungsplanperimeter zu realisieren sind.

<sup>2</sup> Bei Ermessensfragen der Baubehörde betreffend die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten ist das Gestaltungsleitbild wegleitend.

<sup>3</sup> Abweichungen vom Gestaltungsleitbild sind nur bei nachweislich gleichwertiger oder besserer Gestaltung möglich, wobei für Projektierungen ein angemessener Spielraum zu belassen ist. Die Beurteilung erfolgt gemäss Art. 13.

## **B. Bau- und Nutzungsbestimmungen**

### **Art. 5 Baubereiche und Mantellinien**

<sup>1</sup> Die Baubereiche und die jeweils zugehörigen Höhenkoten gemäss Art. 10 bilden zusammen die Mantellinien. Neue oberirdische Hauptgebäude, Kleinbauten sowie Anbauten dürfen nur innerhalb der Mantellinien erstellt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude für die gemäss Art. 24 Abs. 4 im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten öffentlich nutzbaren Bike+Ride Veloabstellplätze.

<sup>2</sup> Kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Entlüftungsauslässe und dergleichen, Oblichter sowie kleinere Anlagen, die für die Nutzung und Umwandlung von erneuerbarer Energie benötigt werden, dürfen über die Mantellinien hinausreichen.

<sup>3</sup> Pro Baubereich ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

## **Art. 6 Pflichtbaulinien, Pflichtbaubereiche, Fassadenlinie, Bereiche mit Anbaupflicht**

<sup>1</sup> In den Baubereichen A1-A4 sowie in Baubereich B muss die Fassadenflucht von oberirdischen Hauptgebäuden auf die im Situationsplan 1:500 verorteten Pflichtbaulinien gestellt werden. In Baubereich B darf die Fassadenflucht die Pflichtbaulinie ab dem vierten Obergeschoss um max. 2.5 m überragen.

<sup>2</sup> In den Baubereichen B, C und D muss die Fassadenflucht von Hauptgebäuden innerhalb des im Situationsplan 1:500 verorteten Pflichtbaubereichs angeordnet werden. Davon ausgenommen sind jene Teile der Fassadenflucht, die aufgrund der Bereiche mit Höhenbeschränkung gemäss Art. 7 zurückversetzt werden müssen.

<sup>3</sup> Zwischen den Baubereichen A1-A4 gilt für oberirdische Hauptgebäude in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen eine Anbaupflicht an das Nachbargebäude.

<sup>4</sup> Die Tiefgarage ist so auszugestalten, dass eine Erschliessung des Tiefgaragenteils unterhalb Baubereich B über den Tiefgaragenteil unterhalb der Baubereiche C und D für Motorfahrzeuge möglich ist. In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich mit unterirdischer Anbaupflicht gilt für separat erstellte Tiefgaragenteile eine Grenzbaupflicht in der Breite von mindestens 10 m. Die Erstellung der Tiefgaragenteile ist zu koordinieren. Abweichungen von der Grenzbaupflicht und der Mindestbreite sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die Erschliessung sichergestellt ist.

## **Art. 7 Bereiche mit Höhenbeschränkung**

<sup>1</sup> In den Bereichen mit Höhenbeschränkung gemäss Situationsplan 1:500 gilt eine Fassadenhöhe von maximal 5.5 m.

<sup>2</sup> Allseitig geschlossene Brüstungen sind innerhalb der maximalen Fassadenhöhe anzuordnen.

## **Art. 8 Baubereich für unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Art. 5 sowie innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten erstellt werden. Die Anordnung der Zufahrt zur Tiefgarage ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten ist zulässig, wenn diese den Anforderungen gemäss Art. 22 Abs. 1 entspricht. Ausgenommen bleibt die Erstellung einer allfälligen unterirdischen Entsorgungsstelle gemäss Art. 26.

## **Art. 9 Massgebendes Terrain**

Das massgebende Terrain wird pro Baubereich auf die Höhe gemäss Tabelle in Art. 10 festgelegt.

## Art. 10 Nutzungsmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Masse:

| Baubereich  | A1  | A2                   | A3                   | A4                   | B  | C                    | D                    |
|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Maximale anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude <sup>2</sup>                                    | 2'070 m <sup>2</sup>  | 1'200 m <sup>2</sup> | 1'400 m <sup>2</sup> | 1'510 m <sup>2</sup> | 4'570 m <sup>2</sup><br>(siehe Art. 10 Abs. 4) | 3'840 m <sup>2</sup> | 3'210 m <sup>2</sup> |
| Maximale Höhenkote  | Teilbereich<br>A1.1:<br>445.5 m.ü.M.<br><br>A1.2:<br>448.5 m.ü.M. | 448.5 m.ü.M.         | 449.0 m.ü.M.         | 445.5 m.ü.M.         | 465.0 m.ü.M.                                   | 449.9 m.ü.M.         | 445.0 m.ü.M.         |
| Massgebendes Terrain  | 428.4 m.ü.M.  | 428.4 m.ü.M.         | 428.6 m.ü.M.         | 428.2 m.ü.M.         | 428.6 m.ü.M.                                   | 428.4 m.ü.M.         | 428.0 m.ü.M.         |
| Maximalanrechenbare Gebäudegrundfläche in den Bereichen mit Höhenbeschränkung (gemäss Art. 10 Abs. 3) | 42 m <sup>2</sup>   | 50 m <sup>2</sup>    | 63 m <sup>2</sup>    | 51 m <sup>2</sup>    | -  | -                    | -                    |
| Minimale Geschosshöhe des Erdgeschosses   | Gemäss Art. 12 Abs. 4   |                      |                      |                      |  | 3.5 m                | 3.5 m                |

<sup>2</sup> In den Bereichen mit Höhenbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 gilt die maximale Höhenkote nicht.

<sup>3</sup> In den Bereichen mit Höhenbeschränkung in den Baubereichen A1-A4 darf maximal die gemäss Tabelle Art. 10 Abs. 1 dargelegte anrechenbare Gebäudegrundfläche erstellt werden.

<sup>4</sup> Bei einer Fassadenhöhe über 30 m erhöht sich die maximale anrechenbare Geschossfläche für Hauptgebäude im Baubereich B um 270 m<sup>2</sup>.

## Art. 11 Hauszugänge

Ausser in Baubereich C müssen Hauptgebäude von beiden Hauptfassaden zugänglich sein.

---

<sup>2</sup> Anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 255 Planungs- und Baugesetz (PBG)

## Art. 12 Nutzweise

<sup>1</sup> Im Perimeter des Gestaltungsplans Herti sind Wohnnutzungen, mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen zulässig. Im Gestaltungsplanperimeter gilt, gestützt auf Art. 43 Abs. 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV), die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Es gelten die folgenden Nutzungsanteile. Die minimalen Nutzungsanteile beziehen sich auf die realisierte anrechenbare Geschossfläche:

| Baubereich                | A1   | A2   | A3   | A4   | B    | C    | D |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|---|
| Minimaler Nichtwohnanteil | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 40 % | 10 % |   |

<sup>3</sup> Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen wie z. B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen können die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros, Bildungsräume, etc. dem Nichtwohnanteil gemäss Absatz 2 zugerechnet werden. Sämtliche Räume von Betrieben für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels und dergleichen gelten als Nichtwohnnutzungen.

<sup>4</sup> In den Erdgeschossen der Baubereiche A1-A4 und B sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Gaststätten, Verkaufsgeschäfte oder bediente Velostationen zulässig. Die minimale Geschosshöhe in diesen Bereichen beträgt 4,5 m.

<sup>5</sup> Im Erdgeschoss von Baubereich B ist die Erstellung von mindestens 180 öffentlich nutzbaren Bike+Ride-Abstellplätzen vorgeschrieben. Sofern diese als bediente Velostation betrieben werden, können die entsprechenden Flächen dem Nichtwohnanteil gemäss Absatz 3 angerechnet werden.

<sup>6</sup> In Abweichung zu Art. 3,2 BZO ist Wohnen auch in den Erdgeschossen der Baubereiche C und D sowie in jenem Teil von Baubereich A1-A4, der nicht für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen ist, zulässig.

<sup>7</sup> Nicht zulässig sind verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sowie Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>.

## C. Gestaltung

### Art. 13 Gestaltungsgrundsatz und Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben, Fassadengestaltung sowie Beleuchtung und Beschriftung inkl. Reklamen.

<sup>2</sup> Ein Hochhaus ist in Baubereich B zulässig. Die Gestaltung des Hochhauses richtet sich nach den Bestimmungen von § 284 PBG.

<sup>3</sup> Der Beurteilung der besonders guten Gesamtwirkung ist das Gestaltungsleitbild zu Grunde zu legen.

<sup>4</sup> Bauprojekte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Kommission für Stadtgestaltung der Stadt Bülach zu begutachten.

<sup>5</sup> Mit der Baueingabe muss ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 eingereicht werden, mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise des Freiraums, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

#### **Art. 14 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu erstellen. Die Dachgeschosse müssen fassadenbündig in Erscheinung treten.

<sup>2</sup> Attikageschosse sind nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern diese die Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 1 und Art.4 Abs. 2 und 3 erfüllen.

<sup>3</sup> Bereiche der Dachflächen, inklusive Dachflächen im Bereich mit Höhenbeschränkung, die nicht als begehbare Terrassen benutzt werden, sind retentionsfähig auszugestalten und ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Diese Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

<sup>4</sup> Für die Begrünung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

<sup>5</sup> Liftüberfahrten, Klimazentralen, Wärmepumpen oder vergleichbare Anlagen sind grundsätzlich innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

#### **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Oberflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig auszugestalten.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgerechte Pflanzen zulässig. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gebäudevorzonen sind erdgeschoss- und gebäudebezogene Nutzungen zulässig. Das Mass der Gebäudevorzonen beträgt in der Tiefe mindestens 3 Meter gemessen ab der zugehörigen Fassadenlinie. Bei Rückversetzung der Fassade darf die Gebäudevorzone um das Mass der Rückversetzung vergrössert werden. Die Bereiche sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dürfen nicht mit raumtrennenden Elementen abgetrennt werden.

<sup>4</sup> Private Nutzungen sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten privaten Gebäudevorzonen zulässig. Das Mass der privaten Gebäudevorzonen beträgt in der Tiefe mindestens 4 Meter gemessen ab der zugehörigen Fassadenlinie. Bei Rückversetzung der Fassade darf die private Gebäudevorzone um das Mass der Rückversetzung vergrössert werden. Die privaten Gebäudevorzonen dürfen gegenüber dem öffentlichen Raum nicht mit raumtrennenden Elementen von den öffentlich zugänglichen Aussenräumen abgetrennt werden. Bei gewerblichen Erdgeschossnutzungen im Baubereich D sind in den betreffenden Gebäudevorzonen Vorfahrbereiche für die dort ansässigen Betriebe zulässig.

<sup>5</sup> Die feuerpolizeilichen Anforderungen u.a. betreffend Feuerwehrrabstellplätzen bleiben vorbehalten. Die Feuerwehrrabstellplätze sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

<sup>6</sup> Der Gleispark und der Hertihof gelten als Spiel- und Ruhefläche gemäss Ziffer 12.5 BZO. In Abweichung von Ziffer 12.5 BZO sind im Gestaltungsplanperimeter neben dem Gleispark und Hertihof keine weiteren Spiel- und Ruheflächen nötig.

## **Art. 16 Gleispark**

In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ist der Gleispark nach Massgabe des Gestaltungsleitbilds als öffentlich nutzbare, begrünte Parkanlage mit einer Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhofring zum Bushof Mitte zu realisieren. Dieser ist im bezeichneten Bereich optisch als durchgehender Park wahrnehmbar zu gestalten. Es ist eine vielfältige, naturnahe und ökologisch hochwertige Bepflanzung mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen sicherzustellen.

## **Art. 17 Hertihof**

<sup>1</sup> In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich Hertihof ist nach Massgabe des Gestaltungsleitbilds ein zusammenhängender, einheitlich gestalteter, öffentlich zugänglicher Innenhof zu realisieren.

<sup>2</sup> Die räumliche oder bauliche Abtrennung des Bereichs Hertihof oder Teilen davon für ausschliesslich private Nutzungen ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Der Hertiweg ist gestalterisch in den Hertihof zu integrieren.

<sup>4</sup> Es ist eine nicht versiegelte und nicht unterbaute Grünfläche mit vielfältiger, naturnaher und ökologisch hochwertiger Vegetation von mindestens 400 m<sup>2</sup> zu realisieren.

<sup>5</sup> Es sind mindestens 8 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.

<sup>6</sup> Der Hertihof darf ausserhalb der Grünfläche nur zwecks Notzufahrt, Warenumschlag und Anlieferung befahren werden.

## **Art. 18 Vorbereich zur Bahnhofstrasse**

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Vorbereich zur Bahnhofstrasse ist so auszugestalten, dass der Bereich bei einer Umgestaltung der Bahnhofstrasse nach Massgabe des Gestaltungsleitbilds als öffentlich zugänglicher Gehweg ausgestaltet werden kann. Jene Teile des Bereichs, die nicht als öffentlich zugänglicher Gehweg genutzt werden, dürfen als Vorbereich der angrenzenden Erdgeschossnutzungen gestaltet werden. Die Gestaltung des Vorbereichs trägt dem öffentlichen Charakter des Raums Rechnung. Die Bereiche sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dürfen nicht mit raumtrennenden Elementen abgetrennt werden. Im Übrigen gilt Art. 15.

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen, die die künftige Nutzung und Gestaltung gemäss Gestaltungsleitbild ausschliessen, sind nicht zulässig. Temporäre Massnahmen sind zulässig, soweit sie wieder rückgängig gemacht werden können. Die Rückbauverpflichtung solcher Massnahmen ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Die Anordnung von Parkierungsflächen für motorisierte Personenwagen und Motorräder ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen für die kurzzeitige Anlieferung.

## **Art. 19 Bereich Bahnhofring Süd**

Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich Bahnhofring Süd ist nach Massgabe des Gestaltungsleitbilds als attraktiver, durchgrünter und naturnah gestalteter Vorbereich (Schwellenraum) zwischen den privaten Gebäudevorzonen und dem Strassenraum bzw. allfälligen Abstellplätzen auszugestalten. Es ist eine vielfältige, naturnahe und ökologisch hochwertige Bepflanzung mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen sicherzustellen. An den schematisch bezeichneten Stellen sind die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine beschränkte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig (vgl. Art. 22).

## Art. 20 Vorbereich zum Bahnhofplatz

<sup>1</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Vorbereich zum Bahnhofplatz kann, soweit nicht für den Neubau des Bushofs Mitte benötigt, nach Massgabe des Gestaltungsleitbilds als öffentlicher Aufenthaltsbereich, für gastronomische Nutzungen oder für andere publikumsorientierte Nutzungen genutzt werden.

<sup>2</sup> Der Vorbereich ist gestalterisch als Teil des Bushofs Mitte auszugestalten und mit dem Neubau Bushof Mitte abzustimmen. Es gilt einen barrierefreien Übergang zum Gleispark sicherzustellen.

## Art. 21 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind nur in untergeordnetem Ausmass zulässig.

<sup>2</sup> Zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen zur Freilegung der Erdgeschosse sind nicht zulässig.

# D. Erschliessung und Parkierung

## Art. 22 Erschliessung für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in dem im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Bereich zu platzieren und ist in das Gebäude zu integrieren. Eine andere Anordnung der Ein- und Ausfahrt ist zulässig, wenn sie eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht bessere Lösung ermöglicht.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt zum Herti Hof für Notzufahrt, Warenumschat und Anlieferung hat an der im Situationsplan 1:500 schematisch gekennzeichneten Stelle zu erfolgen. Zwischen Herti Hof und Bushof Mitte sind keine Ein- und Ausfahrten für motorisierte Personenwagen und Motorräder zulässig.

## Art. 23 Parkierung

<sup>1</sup> Für die Ermittlung des Grenzbedarfs an Autoabstellplätzen gelten folgende Werte:

| Nutzungsart              | Bewohner oder Beschäftigte                        | Besucher und Kunden             |
|--------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Wohnen</b>            | 1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF<br>oder 1 PP/ Wohnung | + 10% der<br>Bewohner-PP        |
| <b>Verkaufsgeschäfte</b> |   |                                 |
| Lebensmittel             | 1 PP/ 150 m <sup>2</sup> mGF                      | 1 PP/ 30 m <sup>2</sup> mGF (2) |
| Nicht-Lebensmittel       | 1 PP/ 200 m <sup>2</sup> mGF                      | 1 PP/ 70 m <sup>2</sup> mGF (2) |
| <b>Gastbetriebe</b>      |   |                                 |
| Restaurant, Café         | 1 PP/ 40 Sitzplätze                               | 1 PP/ 6 Sitzplätze              |
| Konferenzräume, Säle     | -   | 1 PP/ 10 Sitzplätze             |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Hotel   | 1 PP/ 7 Zimmer  | 1 PP/ 2 Zimmer  |
| <b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen und Gewerbe</b>                         |   |   |
| publikumsorientierte Betriebe (3)   | 1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF                                   | 1 PP/ 100 m <sup>2</sup> mGF                                  |
| nicht publikumsorientierte Betriebe   | 1 PP/ 80 m <sup>2</sup> mGF                                   | 1 PP/ 300 m <sup>2</sup> mGF                                  |
| <b>Spezialnutzungen</b>   |   |   |
| Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr | <i>werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)</i> | <i>werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)</i> |

(1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Personenwagen-Parkplatz

<sup>2</sup> Der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs wird gemäss der folgenden Tabelle festgelegt:

| Nutzer   | Bewohner |      | Beschäftigte |      | Besucher / Kunden |      |
|--|----------|------|--------------|------|-------------------|------|
|  | min.     | max. | min.         | max. | min.              | max. |
| Massgeblicher Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs | 40 %     | 40 % | 20 %         | 20 % | 30 %              | 30 % |

<sup>3</sup> Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte hat unterirdisch zu erfolgen. Als Besucher- und Kundenparkierung für alle Baubereiche sind an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen Parkfelder zu realisieren. An diesen Stellen dürfen insgesamt höchstens acht Parkfelder erstellt werden. Sie sind als öffentliche und bewirtschaftete PP auszugestalten. Zusätzliche Parkfelder für Kunden und Besucher können unterirdisch erstellt werden.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann für autoarme Nutzungen wie autofreies Wohnen oder Alterswohnen eine Reduktion der minimalen Anzahl Parkfelder gemäss Art. 23 Abs. 1 bewilligen. Grundlage dafür bildet ein Mobilitätskonzept, in dem der reduzierte Bedarf nachgewiesen und mit einem Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

<sup>5</sup> Die erforderlichen Pflichtparkfelder gemäss Art. 23 Absatz 1 für die Baubereiche A1-A4 sind in der Tiefgarage im Baubereich für unterirdische Bauten zu erstellen. Sofern keine konkreten Bauprojekte vorliegen, ist das Richtprojekt massgeblich für die Berechnung der erforderlichen Parkfelder.

<sup>6</sup> Werden die Gebäude in den Baubereichen A1-A4 vor der Tiefgarage im Baubereich für unterirdische Bauten erstellt, sind die erforderlichen Parkfelder anderweitig nachzuweisen, bis die Tiefgarage erstellt ist. In Ausnahmefällen können Abweichungen von der erforderlichen Anzahl Pflichtparkfelder bewilligt werden.

## Art. 24 Fuss- und Veloverkehr

<sup>1</sup> An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind öffentlich zugängliche Fussverbindungen bzw. Fuss- und Velowege zu erstellen. Der Fuss- und Veloweg im Gleispark darf neben dem Veloverkehr nur zwecks Notzufahrt befahren werden.

<sup>2</sup> Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze gelten folgende Werte:

| Nutzungsart   | Bewohner oder Beschäftigte          | Besucher, Kunden, Reisende und Schüler |
|---|-------------------------------------|--|
| <b>Wohnen</b>   | 1 VP / 40 m <sup>2</sup> mGF        | -                                      |
| <b>Verkaufsgeschäfte</b>                                |                                     |  |
| Lebensmittel  | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF | 1 VP / 75 - 150 m <sup>2</sup> mGF     |
| Nicht-Lebensmittel                                      | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF    |
| <b>Gastbetriebe</b>                                     |                                     |  |
| Restaurants   | Beschäftigte separat                | 1 VP / 5 Sitzplätze                    |
| <b>Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen und Gewerbe</b> |                                     |  |
| publikumsorientierte Betriebe (1)                       | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF | 1 VP / 500 - 1'000 m <sup>2</sup> mGF  |
| nicht publikumsorientierte Betriebe                     | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF | 1 VP / 300 - 600 m <sup>2</sup> mGF    |

(1) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

VP = Veloabstellplätze

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

<sup>3</sup> Kurzzeit-Veloabstellplätze für Besucher und Kunden sind nachfrageorientiert im Aussenraum in unmittelbarer Nähe von den Zugängen zu publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen.

<sup>4</sup> Veloabstellplätze sind möglichst ebenerdig anzuordnen. Das Gefälle der Zufahrtsrampe für unterirdische Veloabstellplätze darf maximal 12% erreichen.

<sup>5</sup> Zusätzlich zu den gemäss Art. 12 Absatz 5 geforderten öffentlich nutzbaren Bike+Ride Veloabstellplätzen im Erdgeschoss von Baubereich B sind an der im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Stelle mindestens weitere 180 witterungsgeschützte, öffentlich nutzbare Bike+Ride Veloabstellplätze zu realisieren. Doppelstöckige Anlagen sind zulässig.

<sup>6</sup> Die öffentlich nutzbaren Bike+Ride Veloabstellplätze gemäss Art. 12 Absatz 5 sowie gemäss Art. 24 Absatz 5 sind nicht an den Normbedarf anzurechnen.

## E. Energie und Umwelt

### Art. 25 Energie

<sup>1</sup> Massgebend für die Wahl des Energieträgers für den thermischen Energiebedarf ist der jeweils gültige Energieplan der Stadt Bülach.

<sup>2</sup> Abweichungen zum Energieplan der Stadt Bülach sind nur in begründeten Fällen möglich.

### Art. 26 Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein Ver- und Entsorgungskonzept inkl. Umgang mit Regenwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Entsorgungsstellen sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

<sup>3</sup> Im Bereich für Unterflursammelstelle gemäss Situationsplan 1:500 kann eine Unterflursammelstelle realisiert werden.

<sup>4</sup> Der Abflussbeiwert über den ganzen Perimeter darf maximal 0,4 betragen, sofern der jeweils aktuell gültige GEP der Stadt Bülach keine strengere Vorgabe vorsieht. Ein Konzept für das Regenwassermanagement ist frühzeitig mit den Behörden, spätestens mit der Baueingabe aufzuzeigen und zu koordinieren.

### Art. 27 Störfallvorsorge

<sup>1</sup> Für die Gebäude entlang der Gleise gilt es im Bauprojekt ein Fluchtplankonzept zu erstellen. Fluchtwege sind auf der den Gleisanlagen abgewandten Seiten anzuordnen.

<sup>2</sup> Gegenüber den Gleisanlagen sind bei Bedarf feuerwiderstandsfähige Materialien zu verwenden. Konstruktionen sind, wo aus Sicherheitsgründen zweckmässig, zu verstärken.

## F. Etappierung

### Art. 28 Etappierung

<sup>1</sup> Die etappenweise Bebauung der Baubereiche ist zulässig. Jede Etappe muss in sich eine Lösung von städtebaulich und freiräumlich hoher Qualität ergeben und eine funktionsfähige Erschliessung gewährleisten.

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit einer zweckmässigen Etappierung und Erschliessung sind temporäre Erschliessungs- und Parkierungslösungen sowie temporäre Freiraumlösungen zulässig.

<sup>3</sup> Mit der Realisierung der Baubereiche C und D dürfen die erforderlichen Parkfelder in der Tiefgarage für den gesamten Gestaltungsplanperimeter, unabhängig von der Realisierung der Gebäude der übrigen Baubereiche, erstellt und genutzt werden. Mit der letzten Bauetappe ist die erforderliche Anzahl Parkfelder pro Baubereich zu erfüllen.

<sup>4</sup> Die Bebauung der Baubereiche C und D ist gleichzeitig vorzunehmen. Mit der Bebauung der Baubereiche C und D ist der Herti Hof zu realisieren.

<sup>5</sup> Der Gleispark ist mit der Bebauung des Baubereichs B zu realisieren, sofern das Projekt Neubau Bushof Mitte bis dahin abgeschlossen ist. Andernfalls ist der Gleispark spätestens mit dem Neubau des Bushofs Mitte zu realisieren.

<sup>6</sup> Mit der Bebauung der Baubereiche C und D ist der Bahnhofring entlang der Gleise für motorisierte Personenwagen und Motorräder zu sperren und umzugestalten.

<sup>7</sup> Mit der Bebauung des Baubereichs D ist der Bereich Bahnhofring Süd zu realisieren.

<sup>8</sup> Mit der Bebauung des Baubereichs B ist der Vorbereich zum Bahnhofplatz zu realisieren auf dem entsprechenden Grundstück zu realisieren. Der restliche Teil des Vorbereichs zum Bahnhofplatz ist spätestens mit dem Neubau Bushof Mitte zu realisieren.

## G. Schlussbestimmungen

### **Art. 29 Inkrafttreten**

Der öffentliche Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

## Gestaltungsleitbild

Gestaltungsleitbild zum öffentlichen Gestaltungsplan Herti verabschiedet vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 180 vom 1. Juni 2022, redaktionell nachbearbeitet 28.10.2022

Stadt Bülach

## **Gestaltungsleitbild**

zum Öffentlichen  
Gestaltungsplan Herti

verabschiedet vom Stadtrat mit  
Beschluss Nr. 180 vom 1. Juni 2022  
redaktionell nachbearbeitet 28.10.2022

op-arch  
Kuhn Landschaftsarchitekten

|  |    |
|--|----|
| <b>Stadsiedlung Herti</b>  |    |
| Offene, durchlässige Anlage mit hohem Öffentlichkeitsgrad          | 5  |
| <b>Robustes Freiraumgerüst</b>                                     |    |
| Fünf ineinandergreifende Freiräume mit lagespezifischer Atmosphäre | 7  |
| 1 Zentrum der Stadsiedlung - Hertihof                              | 9  |
| 2 Kleine Wildnis an der Bahn - Gleispark                           | 11 |
| 3 Anbindung an das Quartier - Bahnhofring                          | 13 |
| 4 Rückgrat des öffentlichen Lebens - Bahnhofstrasse                | 15 |
| 5 Drehscheibe und Aufenthaltsort - Bahnhofplatz                    | 17 |
| <b>Ortsbildprägende Architektur</b>                                |    |
| Drei individuelle Stadthaustypen mit eigenständigem Charakter      | 19 |
| 1 Häuserreihe zwischen zwei Massstäben - Baufelder A1-4            | 21 |
| 2 Akzent am neuen Bahnhofplatz - Baufeld B                         | 23 |
| 3 Übergang zum durchgrüntem Wohngebiet - Baufelder C/D             | 25 |
| <b>Quellen</b>   |    |
| und Situationsplan Richtprojekt                                    | 27 |



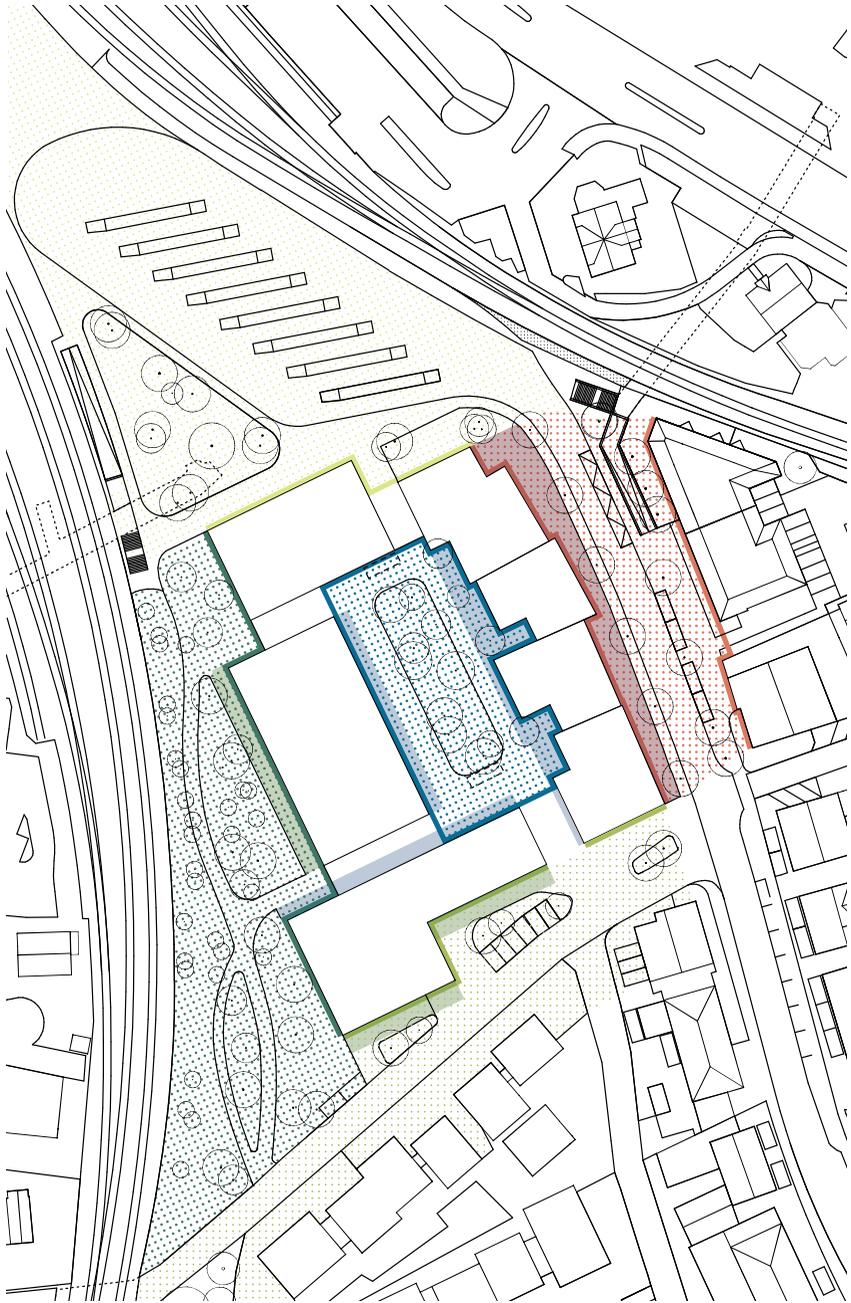
## Stadsiedlung Herti

Offene, durchlässige Anlage mit hohem Öffentlichkeitsgrad

Im Hertiareal entsteht – abgestimmt auf das im Dezember 2021 verabschiedete Zielbild Zentrum – ein Vorbote der Stadterweiterungen Glasi und Bülachguss, die im Norden der Stadt, im ehemaligen Industriegebiet, eine neue Massstäblichkeit einführen.

Die neue Siedlung ist Schnittstelle und Übergang an prominenter Lage und setzt einen neuen Akzent am Bahnhof. Sorgfältig in den heterogenen Kontext eingebettet stellt sie funktionale und städtebauliche Bezüge zum Umfeld her und vermittelt vom Bahn- und Bushof zur Bahnhofstrasse und in den Teilraum „Herti-Kreuzareal“ gemäss Zielbild Zentrum hinein.

Ein robustes Freiraumgerüst mit sorgfältig hierarchisiertem Wegnetz und differenziertem, öffentlich zugänglichem Freiraumangebot nimmt die prägnanten Gebäude auf, die mit ihren Fassaden den Stadtraum bespielen. Hier entsteht ein typologisch und gestalterisch eigenständiges Teilgebiet der historischen Vorstadt.



## Robustes Freiraumgerüst

Fünf ineinandergreifende Freiräume mit lagespezifischer Atmosphäre

Die Freiräume *Bahnhofstrasse*, *Hertihof* und *Gleispark* betonen die bestehende Gliederung des Areals in Nordsüd-Richtung und führen die vorhandenen Wegbeziehungen fort: Die direkte Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof als Hauptstrasse des öffentlichen Lebens, die hintere Erschliessung am Hertiweg als ortsspezifische Eigenheit und der redimensionierte Bahnhofring mit neuen Qualitäten am Gleisraum.

Die Aufenthalts- und Durchgangsräume mit unterschiedlichen Atmosphären und hoher Aufenthaltsqualität weisen eine klare Hierarchisierung des Öffentlichkeitsgrades auf. Bei allgemein hoher Zugänglichkeit gewährleisten gebäudezugewandte Bereiche mit direktem Erdgeschossbezug und nutzungsspezifischen Gestaltungsspielräumen die Privatheit entlang der Längsfassaden.

Anordnung, Ausgestaltung und Bepflanzung der Freiräume garantieren eine hohe Lebensqualität und Biodiversität. Natur-, Erholungs- und Spielflächen gewährleisten eine hohe Durchlässigkeit, verfügen über weitgehend entsiegelte Oberflächen und ein klimaangepasstes Wassermanagement, das die Dachflächen miteinbezieht.

### FREIRÄUME

|   |                |
|---|----------------|
|  | Bahnhofstrasse |
|  | Hertihof       |
|  | Gleispark      |
|  | Bahnhofplatz   |
|  | Bahnhofring    |

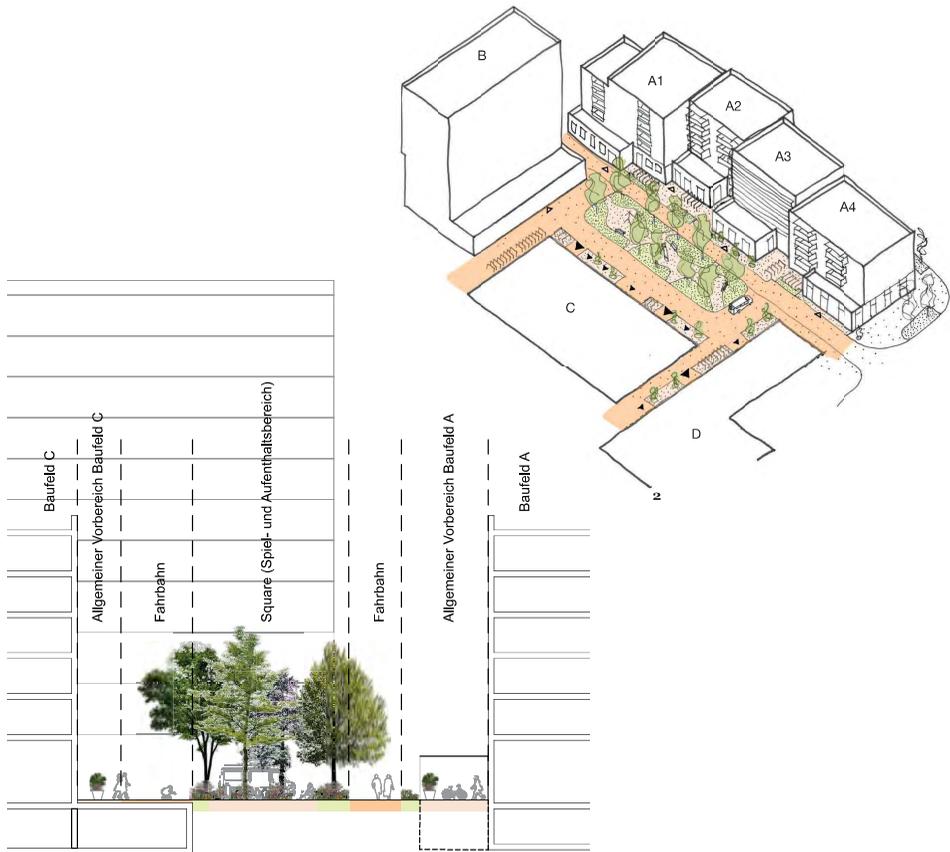
### ERDGESCHOSSBEZOGENE VORBEREICHE

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | öffentlich zugänglich             |
|  | öffentlich zugänglich oder privat |
|  | privat                            |

Freiraumstruktur 1:1'000



1



3

## 1 Zentrum der Stadtsiedlung - Hertihof

Im Zentrum der neuen Stadtsiedlung weitet sich der Hertiweg zu einem vielfältigen Hofraum aus. Dieser übernimmt die Stimmung der ruhigen Hinterhöfe entlang des Hertiweges. Einem klassischen englischen Square gleich ist die Hofmitte eine kleine grüne Oase. Das von Untergeschossen ausgesparte Zentrum ermöglicht die Pflanzung von grossen Bäumen und die Versickerung von anfallendem Regenwasser.

Der offene Hof ist ein attraktiver Aussenraum für die angrenzenden Wohn- und Gewerbebauten und bietet sich als Aufenthalts- und Spielbereich an. Die umlaufende Belagsfläche gewährleistet die Erschliessung. Die Gebäudevorzonen sind je nach Erdgeschossnutzung unterschiedlich gestaltet und nehmen Vorgärten, Vorplätze und Hauszugangsbereiche mit den entsprechenden Möblierungen wie Briefkästen oder Veloständer auf. Die Vegetation ist vielfältig und besteht aus einheimischen Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzungen.

### OBERFLÄCHEN

|   |                     |
|---|---------------------|
|   | befestigter Belag   |
|  | durchlässiger Belag |
|  | Grünfläche          |
|  | Bäume, Sträucher    |
|  | Schotter, Gleisbett |
|  | zu Fuss begehbar    |

### ZUGANG

|   |                       |
|---|-----------------------|
|  | Hauptzugang Wohnungen |
|  | Zugang EG Nutzung     |
|  | Hintereingang         |

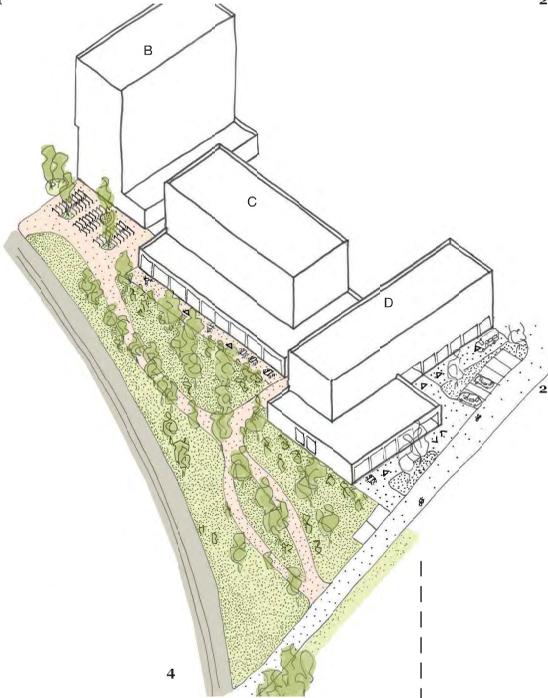
1 Siedlung am Glattbogen Zürich / 2  
erdgeschossbezogene Vorbereiche und  
Zirkulationsflächen um den begrünten  
Hofbereich / 3 schematischer Schnitt



1



2



4



3



5

## 2 Kleine Wildnis an der Bahn - Gleispark

Der mit der Neugestaltung des Hertiareals entstehende Park entlang der Gleise bildet das grüne Gegenstück zur Bahnhofstrasse. Für das umliegende Gebiet bietet dieser Park einen sehr gut erschlossenen Freiraum zur Naherholung. Der sorgfältig eingebettete Fuss- und Veloweg ist attraktiver Zugang für den Langsamverkehr aus dem Zentrum und den angrenzenden Teilen der Stadt zum Bushof und Bahnhof. Das Hertiareal profitiert von dieser grosszügigen Grünanlage und ist über zwei Wege direkt angebunden.

Der fein abgestufte Übergang von den Schotterflächen der Bahngleise über kiesige Ruderalflächen hin zu baumbestandenen Wiesenflächen bildet eine Parkanlage mit ortsspezifischen Elementen. Mit der leichten Verdichtung der Bepflanzung zu den privaten Vorbereichen hin wird sowohl deren Privatheit als auch der offene Übergang vom Park in den Garten gewährleistet. Die Bepflanzung ist sehr vielfältig und beherbergt unterschiedliche Vegetationstypen.

### OBERFLÄCHEN

|   |                     |
|---|---------------------|
|   | befestigter Belag   |
|  | durchlässiger Belag |
|  | Grünfläche          |
|  | Bäume, Sträucher    |
|  | Schotter, Gleisbett |
|  | zu Fuss begehbar    |

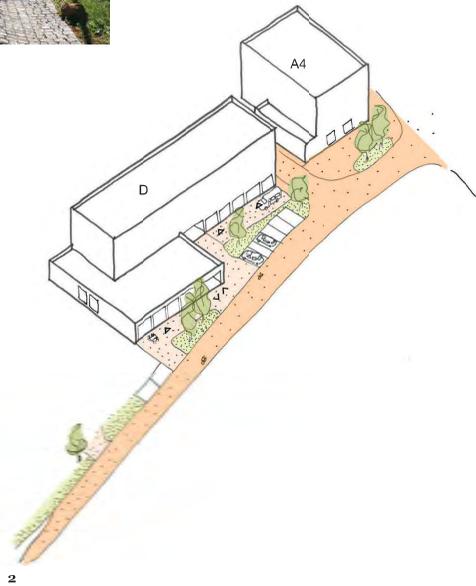
### ZUGANG

|   |                       |
|---|-----------------------|
|  | Hauptzugang Wohnungen |
|  | Zugang EG Nutzung     |
|  | Hintereingang         |
|  | Tiefgarageneinfahrt   |

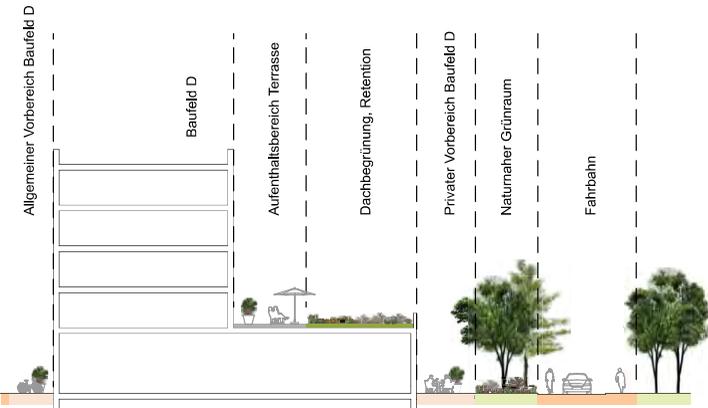
1 Pocketpark Erfurt / 2 Park am Gleisdreieck Berlin / 3 Geistlich Areal, Schlieren / 4 erdgeschossbezogene Vorbereiche und öffentlich zugänglicher Gleispark / 5 schematischer Schnitt



1



2



3

### 3 Anbindung an das Quartier - Bahnhofring

Der Bahnhofring erhält den Charakter einer klassischen, verkehrsarmen Wohnstrasse. Die in der Breite minimierte Fahrbahn ermöglicht die Zufahrt zur Tiefgarage, den Besucherparkplätzen und den Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Darüber hinaus steht er allen Verkehrsteilnehmenden offen.

Die privaten Vorbereiche können je nach Nutzung als Privatgarten oder Vorfahrt ausgebildet werden und sind durch bepflanzte Bereiche am Bahnhofring nach Süden begrenzt. Diese starke Durchgrünung schafft eine angenehme, ruhige Atmosphäre und die nötige Distanz zwischen dem Bahnhofring und den privaten Vorbereichen der Erdgeschossnutzungen. Extensive Blumenwiesen, Wildsträucher und Einzelbäume bilden einen naturnahen Charakter und bieten Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen- und Tierarten.

#### OBERFLÄCHEN

|   |                     |
|---|---------------------|
|   | befestigter Belag   |
|  | durchlässiger Belag |
|  | Grünfläche          |
|  | Bäume, Sträucher    |
|  | Schotter, Gleisbett |
|  | zu Fuss begehbar    |

#### ZUGANG

|   |                       |
|---|-----------------------|
|  | Hauptzugang Wohnungen |
|  | Zugang EG Nutzung     |
|  | Hintereingang         |
|  | Tiefgarageneinfahrt   |

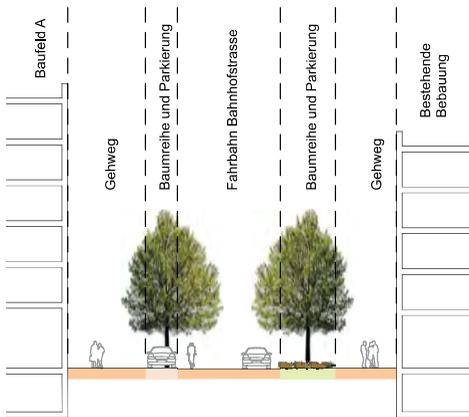
**1 Quartier Vauban Freiburg i.B. / 2 Wohnstrasse mit Besucherparkplätzen und starker Durchgrünung / 3 schematischer Schnitt**



1



2



3

#### 4 Rückgrat des öffentlichen Lebens - Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse verbindet den Stadtkern mit der ÖV-Drehscheibe Bahnhofplatz. Sie wird durch ihre einfache Gliederung als eigentliches Rückgrat des öffentlichen Lebens gestärkt. Eine klare, einfache Aufteilung des Strassenraumes in Fahrbahn, Baumreihe mit Parkierung und Gehweg bildet die gestalterische Grundlage für Neubauten und die Fortführung weiter Richtung Zentrum.

Die beidseitigen Baumreihen mit mittel- bis grosskronigen Strassenbäumen sind Stimmungsträger und schaffen ein angenehmes Stadtklima. Bestehende Bäume werden nach Möglichkeit mit einbezogen. Zwischen Fassade und Baumreihe spannen sich unterschiedlich dimensionierte Räume auf, die je nach Nutzung bespielt werden können: vom Strassencafé bis zur Anlieferung eines kleinen Gewerbebetriebes. Von Parkierung frei gehaltene Bereiche ermöglichen Zufahrten und Querungsmöglichkeiten zur anderen Strassenseite.

##### OBERFLÄCHEN

|   |                     |
|---|---------------------|
|   | befestigter Belag   |
|  | durchlässiger Belag |
|  | Grünfläche          |
|  | Bäume, Sträucher    |
|  | Schotter, Gleisbett |
|  | zu Fuss begehbar    |

##### ZUGANG

|   |                       |
|---|-----------------------|
|  | Hauptzugang Wohnungen |
|  | Zugang EG Nutzung     |
|  | Hintereingang         |

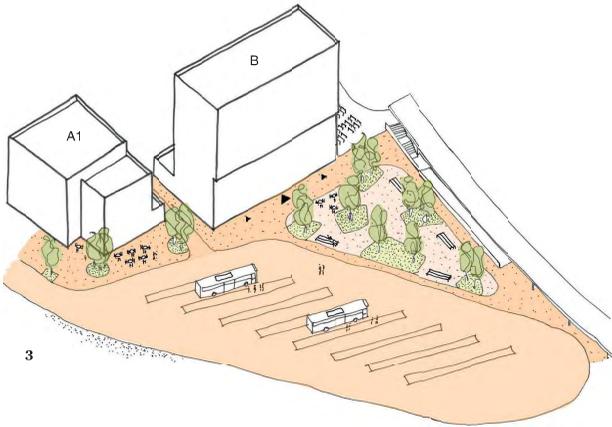
1 Josephstrasse Zürich / 2 erdgeschossbezogene Vorbereiche / 3 schematischer Schnitt



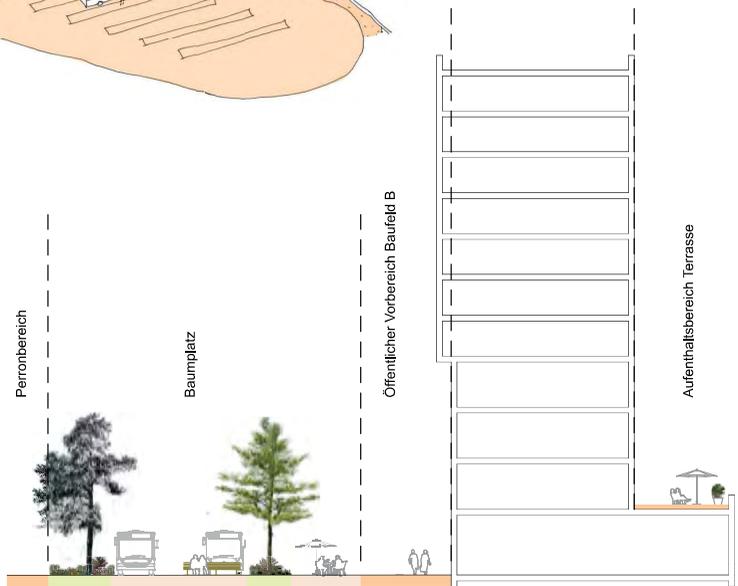
1



2



3



4

## 5 Drehscheibe und Aufenthaltsort - Bahnhofplatz

Der umgestaltete Bahnhofplatz mit dem Neubau des Bushofs Mitte ist ein attraktiver Umsteigehub. Die verkehrstechnisch bedingten grossen Belagsflächen erhalten mit dem baumbestandenen Aufenthaltsbereich ein Gegenstück. Die Bäume mit den grosszügigen Unterpflanzungen schaffen einerseits einen ruhigen Pol im hektischen Treiben, andererseits bilden sie einen Filter zwischen Bushof und den Neubauten des Hertiareals.

Eine vielfältige Mischung aus standortgerechten Platzbäumen, Kleinsträuchern und Blütenstauden schafft lokal ein angenehmes Klima und fördert die Biodiversität an einem sehr stark verkehrsorientierten Ort. Die befestigte Vorzone zum Neubau auf dem Baufeld B ist – funktional und gestalterisch – Teil des Bahnhofplatzes und somit zugleich Zugangsbereich zu Bahn und Bus, wie auch attraktiver Aufenthaltsort mit direktem Bezug zur Erdgeschossnutzung.

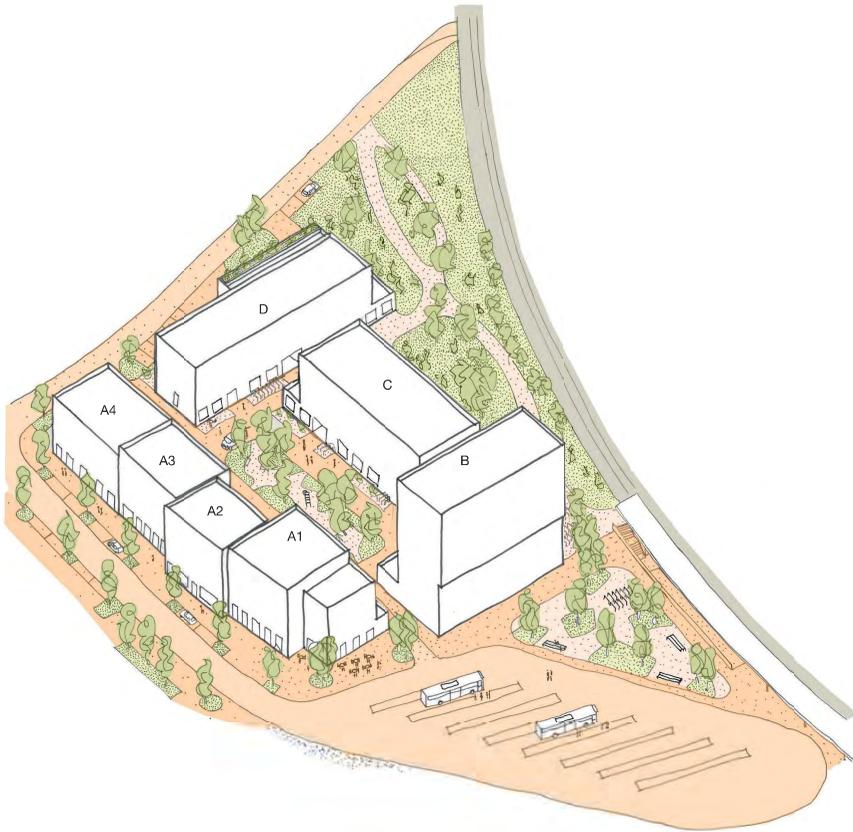
### OBERFLÄCHEN

-  befestigter Belag
-  durchlässiger Belag
-  Grünfläche
-  Bäume, Sträucher
-  Schotter, Gleisbett
-  zu Fuss begehbar

### ZUGANG

-  Hauptzugang Wohnungen
-  Zugang EG Nutzung
-  Hintereingang

1 Turbinenplatz Zürich / 2 Bahnhofplatz  
Thun / 3 stadträumlicher Bezug von  
Hochhaus und Bahnhofplatz. / 4 schemati-  
scher Schnitt



## Ortsbildprägende Architektur

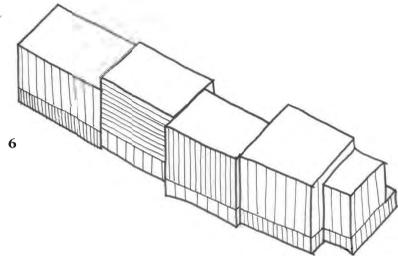
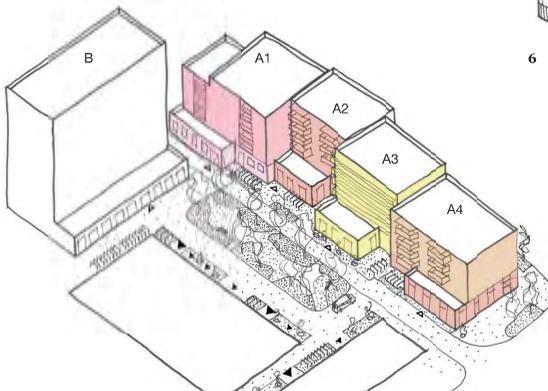
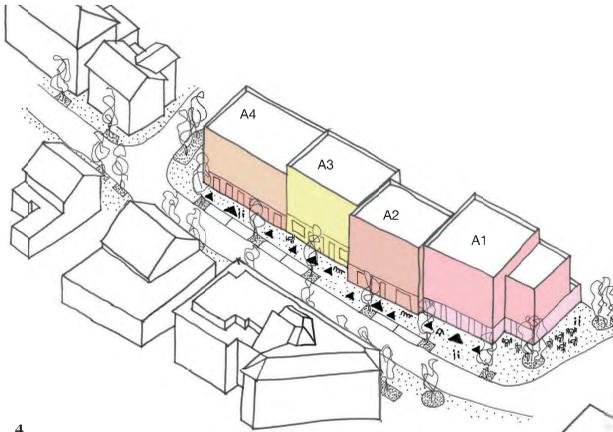
Drei individuelle Stadthaustypen mit eigenständigem Charakter

Ein Hochhaus, eine Reihe und zwei Zeilen - vier Einheiten bilden die Stadtsiedlung Herti. Jedes Haus ist in seiner Gestaltung eigenständig. Die Fassadenausbildung bezieht sich auf die direkte Umgebung, zweiseitig ausgerichtete Eingangsbereiche gewährleisten die Zugänglichkeit von den umgebenden Freiräumen her.

Das sorgfältig abgestimmte Zusammenspiel der Fassadenelemente - Fenster, Balkone oder Loggien, Sonnenschutz, Entwässerung und allenfalls Begrünung - charakterisiert die Erscheinung der Gebäude. Durch leichte Variationen der Gestaltungsthemen werden zum Beispiel Hauseingänge ausgezeichnet, Haupt- und Nebenfassaden unterschieden oder die horizontale Gliederung des Gebäudes betont.

Der Gestaltung und Ausführung des Erdgeschosses wird besondere Aufmerksamkeit beigemessen. Die hochwertige Materialisierung und die sorgfältige Abstimmung der funktionalen Elemente wie zum Beispiel Briefkastenanlagen oder Fahrradständer im Nahbereich der Gebäude auf die Fassade unterstützen die klare Adressierung und tragen der unmittelbaren Erfahrbarkeit der publikumsnahen Fassadenbereiche Rechnung.

**Stadsiedlung mit unterschiedlichen  
Haustypen im vielfältigen Freiraumgerüst**



## 1 Häuserreihe zwischen zwei Massstäben - Baufelder A1-4

Die Neuinterpretation der Häusergruppe am historischen Strassenverlauf zwischen Altstadt und Bahnhof fügt sich in die Sequenz der unregelmässig zueinander versetzten Gebäude auf beiden Seiten der Bahnhofstrasse ein. Die vier Häuser der geschlossenen Gebäudereihe sind auch zum Hertiweg klar als Einzelgebäude ablesbar. Sie weisen eine unabhängige Erschliessung und eine separate innere Struktur auf.

Für die bessere Eingliederung ins Ortsbild sind die Flachdächer in der Höhe gestaffelt, auf Attikageschosse wird verzichtet. Am Hertiweg führen kleinteilige Anbauten im Erdgeschoss eine auf die Stadtebene bezogene Massstäblichkeit ein und erinnern an den informellen und gewachsenen Charakter dieser rückwärtigen Erschliessung. Die eingeschossigen Anbauten akzentuieren das Erdgeschoss. Deren Dächer, die auch als Terrassen ausgebildet werden können, sind gestalterisch in die Gesamterscheinung der Gebäude eingebunden.

Der zweiseitigen Orientierung entsprechend wird zwischen Haupt- und Nebenfassaden unterschieden. Die Hauptfassade nimmt auf den öffentlichen Charakter der Bahnhofstrasse Bezug. Schaufenster, Laden- und Hauszugänge sind in den Gebäudesockel integriert, der sich durch die Materialisierung oder durch seine Ausbildung von den darüberliegenden Geschossen abzeichnet. Hofseitig werden Balkone oder Loggien in das Gesamterscheinungsbild integriert und deuten auf die Wohnnutzung hin.

### ZUGANG

-  Hauptzugang Wohnungen
-  Zugang EG Nutzung
-  Hintereingang

1 Townhouse, London / 2 Stadthaus, Ingolstadt / 3 Haus Baladin, Antwerpen / 4 Schaufenster, Laden- und Hauszugänge sind auf den öffentlich zugänglichen Vorbereich ausgerichtet / 5 zum Hof manifestiert sich die Gebäudezeile als Wohnhaus / 6 Reihe aus ablesbaren Einzelhäusern mit ausdifferenziertem Sockelgeschoss



1



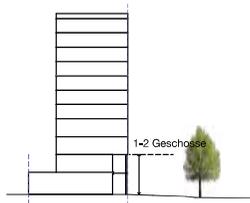
2



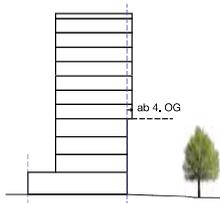
3



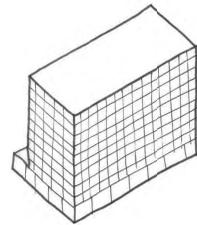
4



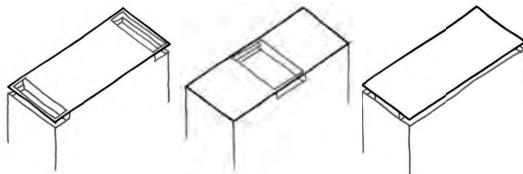
5



6



7



8

## 2 Akzent am neuen Bahnhofplatz - Baufeld B

Das Hochhaus bildet das Gesicht der neuen Stadtsiedlung zum Bahnhofplatz. Auch auf übergeordneter Ebene setzt es einen wichtigen städtebaulichen Akzent auf der historischen Achse zwischen dem Kirchturm der reformierten Kirche in der Mitte der Altstadt und dem Hochhaus im Glasiertiertel in Bülachs Norden.

Modulationen des Gebäudevolumens, zum Beispiel ein um ein- oder zwei Geschosse zurückversetztes Erdgeschoss zum Bahnhofplatz oder eine über mehrere Geschosse ausgebildete Auskragung nehmen die gesamte Fassadenlänge ein und betonen die räumliche Präsenz des Hochhauses im Stadtraum. Zum Hertihof nimmt der eingeschossige Anbau auf den kleineren Massstab im Innern der Stadtsiedlung Bezug. Der umlaufende Dachrand schliesst das einfache Gebäudevolumen nach oben hin ab.

Fassadengestaltung und Materialisierung werden der prominenten Lage am Bahnhof gerecht. Die Fassade ist umlaufend hochwertig gestaltet, Loggien oder Balkone und die hofseitige Terrasse im ersten Obergeschoss sind in das Gesamtbild integriert, das Erdgeschoss lädt über einen hohen Öffnungsanteil zum Betreten des Gebäudes ein.

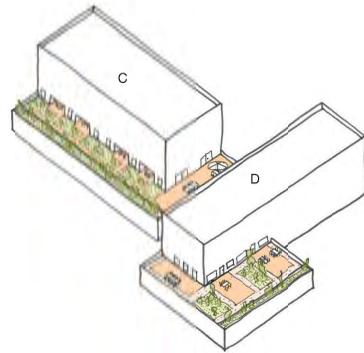
1 zweigeschossige Arkade, Wankdorf,  
Bern / 2 Wohnhochhaus im Stadtquartier,  
Zürich / 3 Zusammenspiel von Fassade  
und Nutzung, Wohn- und Geschäftshaus,  
Mailand / 4 Wohn- und Geschäftshaus  
mit eigener Präsenz im Stadtbild, Fiera  
/ 5 Ausbildung eines gedeckten Vorbe-  
reichs, mit oder ohne Stützenreihe / 6  
Modulation des Gebäudevolumens durch  
Vorsprung / 7 Umlaufend einheitlich  
gestaltete Fassade / 8 möglicher Dachab-  
schluss mit umlaufender Traufe



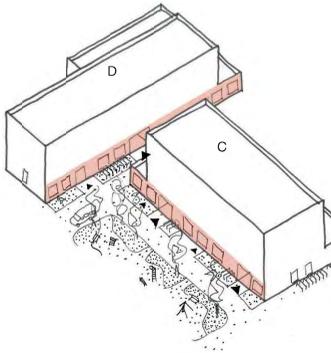
1



2



3



4



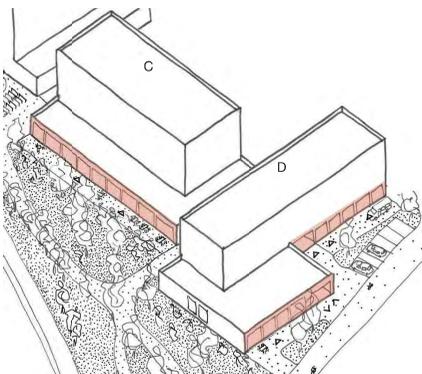
6



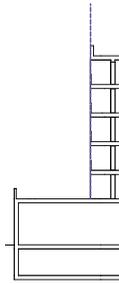
7



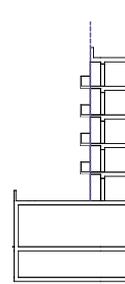
8



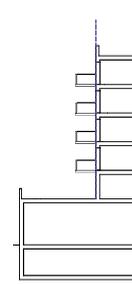
5



9



10



11

### 3 Übergang zum durchgrünten Wohngebiet - Baufelder C/D

Zwei städtische Mehrfamilienhäuser am Gleispark begrenzen den Hertihof gegen Süden und Westen und leiten zum Wohnquartier über, das sich bis zum Lindenhof erstreckt. In ihrer Erscheinung verwandt, in der Ausrichtung komplementär können sie unterschiedliche Wohnungen oder Wohnformen aufnehmen, die den Hof bespielen und von der Lage am Park profitieren.

Die Erdgeschosse der schlichten Zeilen werden über Anbauten auf der hofabgewandten Seite erweitert. Besondere Nutzungen oder funktionale Elemente der Erschliessung und Entsorgung werden hier in das Gebäudevolumen integriert. Gestalterisch sind sie in die Gesamterscheinung eingebunden. Die begrünten Terrassen im ersten Obergeschoss bieten sich als Aufenthaltsorte für die Bewohnenden und für Retentionsmassnahmen an. Die auf einheitlicher Höhe umlaufenden Traufhöhen der Flachdächer unterstützen die ruhige Erscheinung der beiden Gebäude.

Die für die gesamte Siedlung charakteristische Zweiseitigkeit der Gebäude hat hier eine andere Bedeutung als an den Passantenlagen. Die zweiseitig orientierten Eingangsbereiche nehmen auf den hohen Öffentlichkeitsgrad der Siedlungsebene Bezug und bereichern das Wegnetz. Auf dem Baufeld C gewährleisten sie ausserdem die selbstverständliche Adressierung des Gebäudes ohne direkte Strassenanbindung am Hertihof. Die Wohnungsgrundrisse bespielen beide Längsfassaden aktiv und tragen zum lebendigen Erscheinungsbild bei. In den oberen Geschossen lassen Balkone oder Loggien und die grosszügige Befensterung auf die Wohnnutzung schliessen, im Erdgeschoss nimmt die Fassadengestaltung Bezug auf die nutzungsspezifisch gestalteten Vorbereiche.

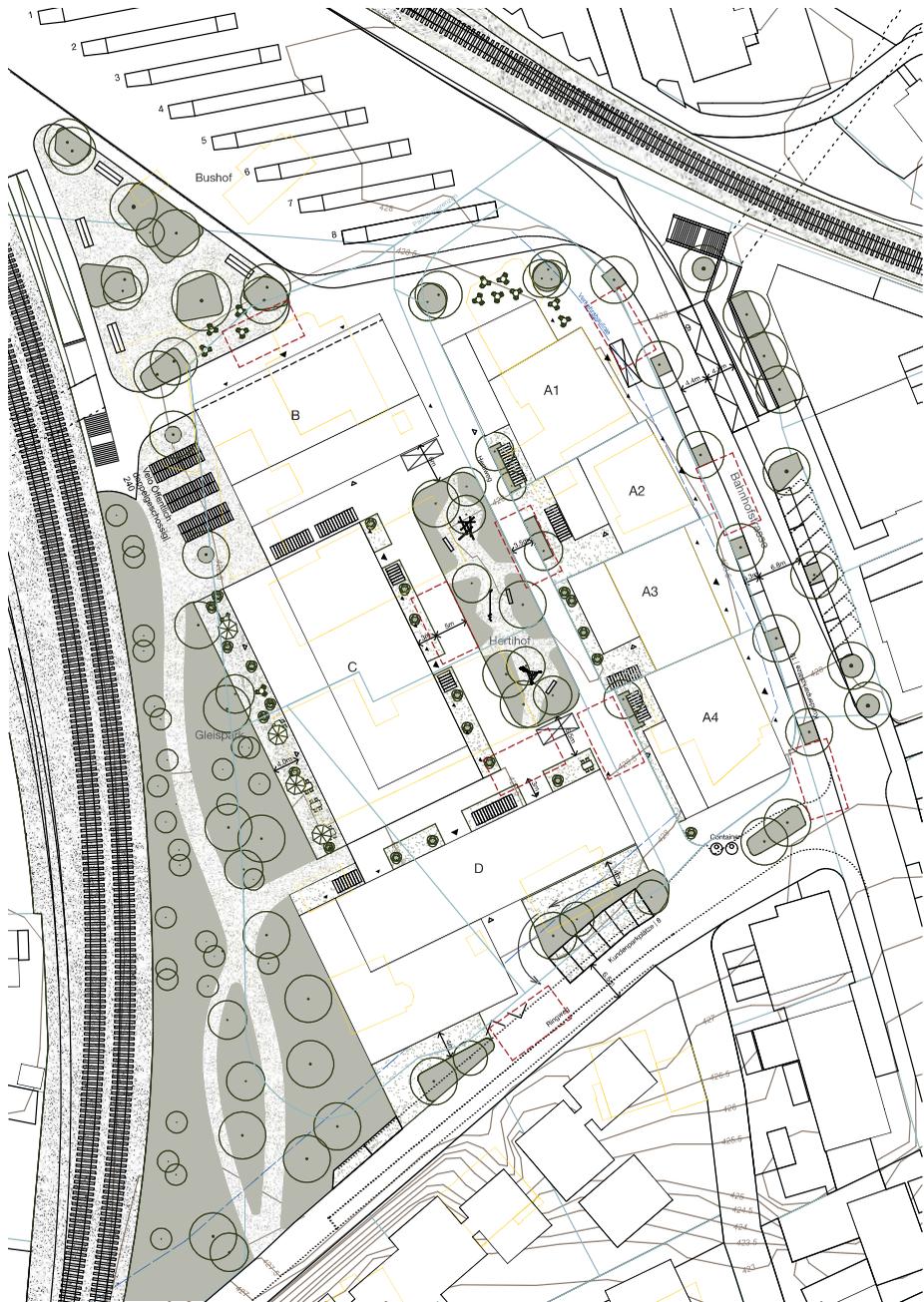
#### OBERFLÄCHEN

-  befestigter Belag
-  durchlässiger Belag
-  Grünfläche
-  Bäume, Sträucher
-  Schotter, Gleisbett
-  zu Fuss begehbar

#### ZUGANG

-  Hauptzugang Wohnungen
-  Zugang EG Nutzung
-  Hintereingang
-  Tiefgarageneinfahrt

1 Zwicky Süd, Dübendorf / 2 Zollhaus, Zürich / 3 Terrassen mit Retention und Aufenthaltsbereichen / 4 Haupteingänge sind zum Hertihof orientiert / 5 Nebeneingänge und Tiefgarageneinfahrt sind zum Gleispark und Ringweg orientiert / 6 Maiengasse, Basel / 7 Siedlung Hornbach, Zürich / 8 Erlenmatt, Basel / 9 Loggia / 10 Halbeingezogener Balkon / 11 Aussen angehängter Balkon



## Quellen und Situationsplan Richtprojekt

S. 10

Turbinenplatz, Zürich, 2003. Atelier Descombes Rampini, Genf. Bild: [stadt-zuerich.ch](http://stadt-zuerich.ch)  
Bahnhofplatz, Thun, 2021. Bild: [bus-bild.de](http://bus-bild.de)

S. 12

Siedlung am Glattbogen, Zürich, 2019. Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich. Bild: [kuhn-la.ch](http://kuhn-la.ch)

S. 14

Quartier Vauban Freiburg i.B.

S. 16

Pocketpark, Erfurt, 2021. Bild: [thib24.de](http://thib24.de)

Park am Gleisdreieck, Berlin.

Geistlich Areal, Schlieren.

S. 20

Redchurch Corner und Townhouse, London, 2018. 3144 Architects, London. Bild: [wbw.ch](http://wbw.ch)  
Stadthaus Donaustrasse, Ingolstadt, 2021. nbundm\* Architekten, Ingolstadt. Bild:  
[afasiaarchzine.com](http://afasiaarchzine.com)

Haus Baladin, Antwerpen, 2012. De Vylder Vinck Taillieu, Gent. Bild: [afasiaarchzine.com](http://afasiaarchzine.com)

S. 22

Wohn- und Geschäftshaus Wankdorf, Bern, 2020. GWJ Architektur, Bern. Bild: [gwj.ch](http://gwj.ch)

Hohes Haus West, Zürich, 2013. Loeliger Strub Architektur, Zürich. Bild: [loeligerstrub.ch](http://loeligerstrub.ch)

Wohn- und Geschäftshaus, Mailand. Mario Asnago und Claudio Vender, 1956. Bild:  
[simonfiorentino.mypportfolio.com](http://simonfiorentino.mypportfolio.com)

Wohn- und Geschäftshaus, Fiera, 1963. Luigi Caccia Dominioni. Bild: [artribune.com](http://artribune.com)

S. 24

Zwicky Süd, Dübendorf. Schneider Studer Primas, Zürich, 2016. Bilder: [kraftwerk1.ch](http://kraftwerk1.ch)

Zollhaus, Zürich, 2020. Enzmann Fischer, Zürich. Bilder: [koepflipartner.ch](http://koepflipartner.ch)

Maiengasse, Basel, 2018. Esch Sintzel Architekten, Zürich. Bild: [afasiaarchzine.com](http://afasiaarchzine.com)

Siedlung Hornbach, Zürich, 2021. Knapkiewicz & Fickert, Zürich. Bild: [espazium.ch](http://espazium.ch)

Siedlung Erlenmatt, Basel, 2019. Atelier Abraha Achermann, Zürich. Bild: [abrahachermann.com](http://abrahachermann.com)

**Richtprojekt ohne Massstab**

op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz  
Denise Ulrich, Jasmin Kunst  
Rautistrasse 33, 8047 Zürich  
op-arch.ch

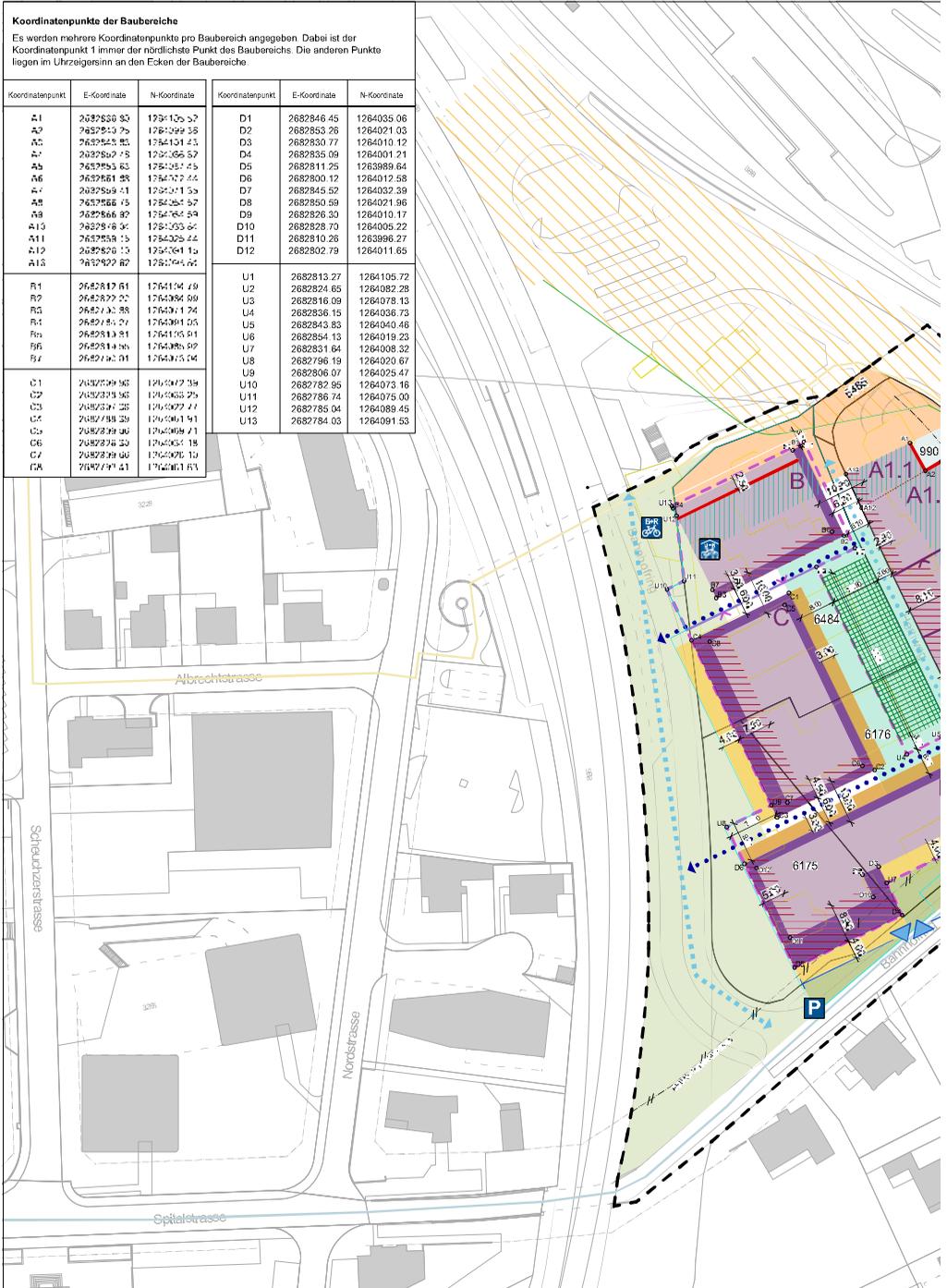
Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH  
Stephan Kuhn  
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich  
kuhn-la.ch



### Koordinatenpunkte der Baubereiche

Es werden mehrere Koordinatenpunkte pro Baubereich angegeben. Dabei ist der Koordinatenpunkt 1 immer der nördlichste Punkt des Baubereichs. Die anderen Punkte liegen im Uhrzeigersinn an den Ecken der Baubereiche.

| Koordinatenpunkt | E-Koordinate | N-Koordinate | Koordinatenpunkt | E-Koordinate | N-Koordinate |
|------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
| A1               | 2629236.83   | 1261129.57   | D1               | 2629246.45   | 1264035.06   |
| A2               | 2629251.79   | 1261204.56   | D2               | 2629265.26   | 1264071.03   |
| A3               | 2629245.85   | 1261131.43   | D3               | 2629230.77   | 1264010.12   |
| A4               | 2629269.15   | 1261206.52   | D4               | 2629235.09   | 1264001.21   |
| A5               | 2629265.63   | 1261201.45   | D5               | 2629211.25   | 1263889.64   |
| A6               | 2629261.88   | 1261177.44   | D6               | 2629200.12   | 1264012.58   |
| A7               | 2629269.11   | 1261211.53   | D7               | 2629245.92   | 1264032.39   |
| A8               | 2629266.45   | 1261204.52   | D8               | 2629250.59   | 1264021.96   |
| A9               | 2629266.82   | 1261204.59   | D9               | 2629226.30   | 1264010.17   |
| A10              | 2629278.34   | 1261255.64   | D10              | 2629228.70   | 1264006.22   |
| A11              | 2629258.15   | 1261325.44   | D11              | 2629210.26   | 1263896.27   |
| A12              | 2629278.15   | 1261301.15   | D12              | 2629202.79   | 1264011.65   |
| A13              | 2629222.82   | 1261294.64   |                  |              |              |
| B1               | 2629217.61   | 1264114.19   | U1               | 2629213.27   | 1264105.72   |
| B2               | 2629222.22   | 1264096.89   | U2               | 2629224.65   | 1264082.28   |
| B3               | 2629231.88   | 1264071.24   | U3               | 2629216.09   | 1264078.13   |
| B4               | 2629245.29   | 1264001.05   | U4               | 2629236.15   | 1264036.73   |
| B5               | 2629231.81   | 1264115.81   | U5               | 2629243.83   | 1264040.48   |
| B6               | 2629214.96   | 1264095.82   | U6               | 2629254.13   | 1264019.23   |
| B7               | 2629214.91   | 1264075.04   | U7               | 2629231.64   | 1264008.32   |
|                  |              |              | U8               | 2629296.19   | 1264020.67   |
|                  |              |              | U9               | 2629206.07   | 1264025.47   |
|                  |              |              | U10              | 2629232.95   | 1264073.16   |
|                  |              |              | U11              | 2629286.74   | 1264075.00   |
|                  |              |              | U12              | 2629285.04   | 1264089.45   |
|                  |              |              | U13              | 2629284.03   | 1264091.53   |
| C1               | 2629229.95   | 1264072.39   |                  |              |              |
| C2               | 2629239.95   | 1264063.25   |                  |              |              |
| C3               | 2629231.25   | 1264072.41   |                  |              |              |
| C4               | 2629239.29   | 1264061.91   |                  |              |              |
| C5               | 2629239.96   | 1264069.71   |                  |              |              |
| C6               | 2629239.29   | 1264062.18   |                  |              |              |
| C7               | 2629239.96   | 1264070.10   |                  |              |              |
| C8               | 2629231.41   | 1264061.63   |                  |              |              |



# Öffentlicher Gestaltungsplan "Herti"

Situationsplan Massstab 1:500, Originalgrösse: A1

Fassung für Festsetzung  
22. November 2023

Vom Stadtparlament festgesetzt am .....

Namens des Stadtparlaments  
Der Präsident: .....  
Die Parlamentssekretärin: .....

Von der Baudirektion genehmigt am ..... BDV Nr. ....

Für die Baudirektion .....

Erstellungsdatum:  
Druckdatum:

## FESTLEGUNGEN

-  Gestaltungsplanabgrenzung (Art. 2.2)
-  Baubereich (Art. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5)
-  Privatbaubereich (Art. 5.1)
-  Öffentlichbaubereich (Art. 5.2)
-  Bereiche mit Anbaupflicht (Art. 6.3)
-  Fläche für Tiefbauerschranke (Art. 7)
-  Baubereich für unterirdische Bauten (Art. 8)
-  Unterirdische Anbaupflicht (Art. 6.4)
-  Publikumsorientierte Nutzungen (Lage schematisch) (Art. 12.4)
-  Gebäudevorzone (Art. 13.3)
-  Private Gebäudevorzone (Art. 13.4)
-  Gleispark (Lage schematisch) (Art. 16)
-  Herti Hof (Lage schematisch) (Art. 17)
-  nicht versiegelter und nicht unterbauter Bereich (Lage schematisch) (Art. 17.4)
-  Vorbereich zur Bahnhofstrasse (Art. 18)
-  Bereich Bahnhofring Süd (Lage schematisch) (Art. 19)
-  Vorbereich zum Bahnhofplatz (Lage schematisch) (Art. 20)
-  Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) (Art. 22.1)
-  Ein- und Ausfahrt zum Herti Hof / Anlieferung (Lage schematisch) (Art. 22.2)
-  Öffentlich zugängliche Fussverbindung (Lage schematisch) (Art. 24.1)
-  Öffentlicher Fussweg / Öffentlicher Fuss- und Veloweg (Lage schematisch) (Art. 24.1)
-  Suspendierung Baulinien (Art. 2.4)
-  Bereich Besucher- und Kundenparkierung (Lage schematisch) (Art. 25.2)
-  Öffentlich nutzbare Bike+Ride Velostellplätze (Lage schematisch) (Art. 12.5 / Art. 24.6)
-  Bereich für Unterlinsenmestelle (Lage schematisch) (Art. 26.3)
-  Koordinatenpunkt

## INFORMATIONENINHALTE

-  Parzellengrenzen (Stand März 2020)
-  Vorschlag künftige Parzellierung
-  Bestandsgebäude (Stand März 2020)
-  Bestandsgebäude Abbruch (Stand März 2020)
-  Bereich Neubau Bushof Mitte mit erweitertem Fahrbahnrand, Variante mit zusätzlichem Bereich für Längszirkulation entlang Perron (Stand Mai 2021)
-  Schweiz/Mobil Fuss- / Velobrouten
-  Vermessung
-  Baulinie bestehend

Planverfasser: **EBPO**



