

**Bau, Planung und Umwelt
Öffentlicher Gestaltungsplan Hertiquartier und
Bahnhofplatz/Bushof**

Investitionskredit Fr. 400'000.00

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

17. September 2014



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 18 Abs. 2 lit. d) der Gemeindeordnung, er wolle beschliessen:

1. Für die Arealentwicklung Hertiquartier und Bahnhofplatz/Bushof, umfassend die Planungsleistungen der Firma Ernst Basler & Partner, Zürich, für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Hertiquartier und Bahnhofplatz/Bushof, und die vorgängige Durchführung eines Studienauftrags, wird zulasten Konto 790.5810.5 ein Investitionskredit von Fr. 400'000.00 bewilligt.
2. Ziffer 1 des Beschlusses gilt unter Vorbehalt der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord durch den Gemeinderat.
3. Der Beschluss unterliegt gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung an den Stadtrat



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Planungsarbeiten zum künftigen Stadtteil in Bülach Nord sind abgeschlossen und liegen dem Gemeinderat zur Festsetzung vor. Die städtebauliche Neuorientierung im Bahnhofareal und im Hertiquartier stellt dabei einen planerischen Schwerpunkt im ganzen Planungsprozess dar. Das Areal bildet gleichsam das Scharnier zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie dem gesamten Entwicklungsgebiet Bülach Nord. Im Hinblick auf den Abschluss der 4. Ausbaustufe des ZVV, welche für Bülach ab Dezember 2018 den Viertelstundentakt im Bahn- und Busbetrieb bringen wird, muss der Bahnhofplatz umgestaltet und der Bushof rechtzeitig ausgebaut werden. Die Detailgestaltung des Areals erfolgt nach Massgabe des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord und ist hinsichtlich einer optimalen Abstimmung von Siedlung und Verkehr anspruchsvoll (siehe hierzu auch Gesamtverkehrskonzept Bülach).

Die Qualitätssicherung erfolgt mittels eines Studienauftrags und der anschliessenden Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans. Dieser wird – analog zum Gestaltungsplan Bülach Nord – wiederum durch den Gemeinderat festzusetzen und abschliessend durch die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zu genehmigen sein.

Die Arealentwicklung verlangt eine professionelle und erfahrene Begleitung durch einen externen Planungsdienstleister. 2013/14 wurde hierfür ein Submissionsverfahren durchgeführt. Den Zuschlag erhielt die Firma Ernst Basler & Partner, Zürich, welche mit ihrem Know-how Gewähr bietet, dass die hohen Planungsziele termingerecht erreicht werden. Für die Gesamtabwicklung des Verfahrens ist mit Kosten von 400'000 Franken, inkl. MwSt., zu rechnen.

1. Ausgangslage

Die Planungsarbeiten zum künftigen Stadtteil Bülach Nord sind abgeschlossen. Das Revisionpaket befindet sich, Stand September 2014, im Festsetzungsprozess vor dem Gemeinderat. Die Teilrevisi- on der Bau- und Zonenordnung (Grundordnung) und der neue öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord sowie das Gesamtverkehrskonzept Bülach (GVK) bilden Kernelemente dieses Planungswerks. Letzterer umfasst eine gesamtheitliche städtebauliche, freiräumliche und verkehrstechnische Betrachtung dieses Stadtteils und gibt Auskunft über die zu ergreifenden Massnahmen, um die öffentlichen Interessen in den neuen Stadtquartieren umsetzen zu können. Die Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord konkretisieren die Qualitätssicherung. Festgelegt sind



die Teilgebiete des Planperimeters, wo ergänzend Detailgestaltungspläne verlangt sind. Hierzu zählen neben dem Glashütte- und dem Bülachgussareal auch das Hertiquartier und der Bahnhofplatz/Bushof.

Die städtebauliche Neuorientierung im Bahnhofareal und in der Herti stellt einen planerischen Schwerpunkt im ganzen Planungsprozess dar. Der Stadtrat hat am 18. September 2013 (Beschluss-Nr. 280) die Inangriffnahme der Arealentwicklung gutgeheissen. In einem selektiven Submissionsverfahren wurde ein Büro gesucht, das auf der Grundlage des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord einen detaillierten öffentlichen Gestaltungsplan für das Quartier Herti ausarbeitet und das Auflage- und Einwendungsverfahren abwickelt. In diesem Rahmen ist auch ein Wettbewerbsverfahren oder ein Verfahren mit Studienauftrag durchzuführen. Von absoluter Priorität ist, dass die bereits vorliegenden Planungsergebnisse (Testplanungen, Planung Bülach Nord, Gesamtverkehrsplanung der Stadt Bülach) in jeder Planungsphase aufgenommen werden. Ein Kerngebiet in diesem Quartier stellt das innere SBB-Bahnhofareal mit dem Bushof dar. Eine enge Abstimmung, insbesondere mit den Vorgaben des Gesamtverkehrskonzepts Bülach sowie den Planungsabsichten der SBB, ist im vorliegenden Projekt unerlässlich. Weiter ist zu berücksichtigen, dass auf dem übrigen Perimeter von Bülach Nord die Planungsprozesse schon weit fortgeschritten und hierzu bereits auch städtebauliche Studienwettbewerbe durchgeführt worden sind (Areale Bülachguss und Glashütte).

Im Rahmen des Submissionsverfahrens für die Planerdienstleistungen erhielt die Firma Ernst Basler & Partner (EBP), Zürich, vom Stadtrat am 12. Februar 2014 (Beschluss-Nr. 43) den Zuschlag zur Arealentwicklung, zum Preis von Fr. 150'000.00 (Kostendach, inkl. MwSt. und Nebenkosten). Der Vertrag (nicht Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags) liegt im Entwurf vor und ist von Ernst Basler & Partner gutgeheissen. Die Unterzeichnung erfolgt im Anschluss an den rechtskräftigen Kreditbeschluss des Gemeinderats, wie dies in den Ausschreibungsunterlagen zum Submissionsverfahren vorbehalten wurde. Das Verfahren, inklusive Abwicklung des Studienauftrags, dauert gemäss Offerte der Arealentwicklerin rund zwei Jahre.

2. Rechtliche Grundlagen

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord und revidierte Bau- und Zonenordnung
Das Hertiareal (Teilgebiet A) und der Bahnhofplatz/Bushof unterliegen der Pflicht zur Ausarbeitung eines Detailgestaltungsplans. Im Bereich des Bushofs sind mindestens acht witterungsgeschützte Busanlegekanten zu erstellen. Die genaue Lage und Ausgestaltung des Bushofs sind in einem Konkurrenzverfahren zu ermitteln.
- Bericht zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord nach Art. 47 RPV:
Dem öffentlichen Gestaltungsplan wie auch den nachfolgenden Detailgestaltungsplänen lie-



gen die Resultate der Testplanung zugrunde. Die konzeptionellen Grundzüge werden in abstrakter Form im öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord grundeigentümergebunden festgelegt. Dabei wird der nötige Spielraum für die nachfolgenden Detailgestaltungspläne sowie für die späteren Projektierungen offen gehalten. Betreffend die städtebauliche Konzeption für die Areale Herti und SBB (Bahnhof Mitte) wird auf den Bericht, Seiten 17 ff. und 52 f., verwiesen.

- Ehemaliges Bahnwärterhaus, Bahnhofstrasse 49 (Eigentum SBB): Das Objekt ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte enthalten. Das denkmalpflegerische Gutachten vom 14. Januar 2011 durch den damaligen kommunalen Fachberater Walter O. Gubler stellt zur Frage des Eigenwerts zusammenfassend fest: Der Bau stellt wohl einen interessanten Zeitzeugen für die Holzstil-Architektur um 1900 dar und ist mit all seiner detaillierten Bauzier weitgehend erhalten. Im Innern ist jedoch keine erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden. Die Güterabwägung durch den Fachberater zeigt auf, dass unter Einbezug der Planungen zu Bülach Nord und der geplanten, auch aus Platzgründen notwendigen baulichen und gestalterischen Anpassungen im zentralen Bereich des Bahnhofplatzes an die heutigen öffentlichen Infrastrukturbedürfnisse, mit Neuorganisation des öffentlichen Busverkehrs (u.a. Notwendigkeit zusätzlicher Bushaltekanten), des motorisierten Individualverkehrs und des Langsamverkehrs, die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz des Wohnhauses Bahnhofstrasse 49 auch in denkmalpflegerischer Hinsicht nicht mehr gerechtfertigt ist.

Gemäss Angaben der SBB, Fachstelle für Denkmalschutzfragen, Bern (Abklärung der Schutzwürdigkeit vom 15. März 2012) handelt es sich beim Bahnwärterhaus ursprünglich um ein Stationsgebäude der Vereinigten Schweizerbahnen (VSB) mit zentralem Mittelrisalit unter Quergiebel, welches vermutlich um Ende des 19. Jh. erbaut wurde und zu einem späteren Zeitpunkt an den heutigen Standort versetzt wurde (Datum der Versetzung nicht mehr verifizierbar). Das Bahnwärterhaus ist mit Ausnahme des kommunalen Inventars der Stadt Bülach in keinem andern konsultierten Inventar enthalten resp. als erhaltenswert klassifiziert. Aufgrund seiner architektonischen Qualitäten handelt es sich um ein Kulturobjekt gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), ist jedoch insgesamt nur von lokaler Bedeutung. Das ursprüngliche Stationsgebäude der VSB wurde an diesen Standort versetzt und bis heute zu Wohnzwecken genutzt. Umgeben von jüngeren Bauten wirkt das einstige Bahnwärterhaus heute isoliert. Ein Zusammenhang mit dem Bahnhof ist in der jetzigen Situation kaum mehr spürbar.

Vor einem Rückbau des ehemaligen Bahnwärterhauses ist das Objekt aus dem kommunalen Schutzinventar zu entlassen. Mit der Güterabwägung müssen mindestens gleichwertige oder höhere öffentliche, vorliegend insbesondere lokale Interessen vorliegen. Mit der Umsetzung



des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord und den Erkenntnissen aus dem anstehenden öffentlichen (Detail-)Gestaltungsplan Herti Quartier und Bahnhofplatz/Bushof (Platzbedürfnisse für die neue Umsteigeplattform des öffentlichen Verkehrs) dürften in diesem Fall die öffentlichen regionalen und kommunalen Interessen klar überwiegen. Eine definitive Güterabwägung ist von den zuständigen Behörden vorzunehmen, ein vorzeitiger Abbruch ist nicht statthaft.

3. Grundeigentumsverhältnisse

Die Stadt Bülach ist mit ihren Bauparzellen Nrn. 6175 und 6176 mit einer Gesamtfläche von 3'200 m² grösste private Grundeigentümerin im Herti Quartier (40 % des Teilgebiets A gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord). In die restliche Fläche von ca. 8'000 m² (60 % des Teilgebiets A) teilen sich weitere fünf Grundeigentümer. Der Hertiweg ist eine öffentliche Strasse, ebenfalls im Eigentum der Stadt. Der Bahnhofplatz zwischen den Gleisästen wie auch der perronseitige Teil des Bahnhofs befinden sich im Besitz der SBB.

4. Öffentlicher Gestaltungsplan für Herti Quartier und Bahnhofplatz/Bushof

Die Arealentwicklung im Herti und des Bahnhofplatzes/Bushofs stützt sich auf die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord (Nutzungsplanung). Die Detailplanung soll nicht mittels eines privaten, sondern wiederum mit Hilfe eines öffentlichen Gestaltungsplans rechtlich gesichert werden. Ausschlaggebend sind folgende Überlegungen:

- Ein öffentlicher Gestaltungsplan wird unter Federführung der öffentlichen Hand (Stadtrat/Verwaltung) erarbeitet. Im Festsetzungsverfahren hat der Gemeinderat (Legislative) – analog zur Festsetzung der Richt- und Nutzungsplanung – die Möglichkeit zur inhaltlichen Einflussnahme. Dies ist bei einem privaten Gestaltungsplan nicht möglich: Das Festsetzungsverfahren ist zwar dasselbe wie beim öffentlichen Gestaltungsplan, nur bestehen beim privaten Gestaltungsplan keinerlei materiellen Einwirkungsmöglichkeiten, das heisst die Gemeindelegislative kann nur ja oder nein sagen; auch eine Rückweisung an den Stadtrat wäre unmöglich.
- Der Gestaltungsplanperimeter erstreckt sich vorliegend über das Herti Quartier im engeren Sinn (Teilgebiet A gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord) hinaus auf den Bahnhofplatz/Bushof. Die sich im konkreten Fall für die Planung des Gesamtareals stellenden Fragen gerade in Bezug auf die ganze Verkehrsthematik (ÖV, MIV, LV) sind vielfältiger und weit komplexer als bei einem herkömmlichen privaten Gestaltungsplan, wo sich die Planung primär auf Themen der speziellen Arealnutzung durch die beteiligten Grundeigentümer fokussiert (Sonderbauvorschriften gegenüber der Regelbauweise). Beide Bereiche sind vorliegend sowohl städtebaulich-architektonisch wie verkehrlich als ein in sich stimmiges Ganzes zu entwickeln



und haben neben privaten in verstärktem Mass auch öffentlichen Interessen gerecht zu werden.

- Im Gegensatz zu den Arealen Glashütte und Bülachguss sind im Gestaltungsplanperimeter Herti und Bahnhofplatz/Bushof mehrere Grundeigentümer, inkl. SBB-Immobilien, betroffen, mit unterschiedlichen Interessen. Mit Hilfe eines öffentlichen Gestaltungsplans lassen sich die öffentlichen Interessen der Stadt insbesondere zu Fragen Städtebau und Verkehr effektiver einbringen als im Rahmen eines privaten, von den Grundeigentümern in Eigenregie erstellten Gestaltungsplans.
- Der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 PBG setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus. Ein solches gilt beispielsweise als gegeben im Nahbereich von Stationen öffentlicher Verkehrsträger mit hoher Leistungsfähigkeit oder von Natur- und Heimatschutzobjekten. Vorliegend ist beides gegeben (s. vorstehende Ausführungen).
- Sodann erfordert der Umbau des Bahnhofplatzes mit gleichzeitiger Erweiterung des Bushofs (zusätzliche Haltekanten) aus Platzgründen den Rückbau des ehemaligen Bahnwärterhauses, mit dessen vorgängiger Entlassung aus dem kommunalen Schutzinventar (s. vorstehend unter Ziffer 2). Mit einem öffentlichen Gestaltungsplan ist Gewähr geboten, dass die vom Natur- und Heimatschutz gebotene Güterabwägung unter dem gewichtigen Aspekt der öffentlichen Interessen sachlich korrekt erfolgt.
- Zeitfaktor: Das Terminprogramm zur Abwicklung und Koordination der verschiedenen Verfahren ist gedrängt, weil im Hinblick auf den Fahrplanwechsel im Dezember 2018 (Abschluss der 4. Ausbaustufe des ZVV), der Bahnhofplatz umgestaltet und der Bushof rechtzeitig ausgebaut sein soll. In Anbetracht dessen hat der Stadtrat für die Arealentwicklung den Planungsdienstleister nach den Regeln der kantonalen Submissionsverordnung bereits bestimmt.

5. Kosten

a) Planerdienstleistungen Ernst Basler & Partner (EBP)

Ernst Basler & Partner offeriert gemäss rechtsgültigem Angebot im Submissionsverfahren ihre Planerdienstleistungen für die Abwicklung des Studienauftrags und die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans samt der zugehörigen Verfahrensschritte für 150'000 Franken (Kostendach, inkl. MwSt. und Nebenkosten).

b) Studienauftrag

Vorangehend zur Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Hertiquartier und Bahnhofplatz/Bushof wird, im Einklang mit den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord, ein Studienauftrag (als offenes zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation) durchgeführt. Damit eine genügende Anzahl qualifizierter Teams zur Auswahl steht und die Stadt schliesslich zu guten Resultaten gelangen wird, und weil für die Teilnehmer kein Folgeauftrag in Aussicht steht,



ist vorzusehen, dass die für die zweite Verfahrensphase erkorenen Büros in angemessener Höhe entschädigt werden. EBP empfiehlt in der Regel eine Entschädigung der Teams im Umfang von je rund 30'000 – 50'000 Franken, je nach Aufgabenstellung bei einem klassischen Studienauftrag. Diese Einschätzung deckt sich auch mit Auskünften anderer Planungsbüros. In den letzten Jahren ging nach Angaben EBP die Entschädigung vermehrt Richtung 50'000 Franken, da die Planungsbüros recht gut ausgelastet waren und sonst wenig Interesse an einer Teilnahme bekundeten. In Anbetracht der aktuellen Situation in Bülach, wo bereits wesentliche Planungsgrundlagen erarbeitet worden sind, erachtet EBP einen Betrag von 30'000 Franken je Teilnehmer der Stufe 2 (präqualifizierte Büros) als angemessener.

c) Grobbudget (inkl. 8% MwSt.)

Planerdienstleistungen: Ernst Basler & Partner (ca. 93 Tsd. Fr. Studienauftrag; ca. 57 Tsd. Fr. Gestaltungsplan)	150'000.00
Studienauftrag: Entschädigung Planerteams 2. Stufe (Annahme: Zulassung max. 5 Teams; je 30 Tsd. Fr.)	150'000.00
Studienauftrag: Modellgrundlagen	10'000.00
Studienauftrag: Aufbereitung Präqualifikationsunterlagen, Fragenbeantwortung und baurechtliche Vorprüfung (Beizug Stadtgenieurbüro; Planer Bülach Nord, weitere Spezialisten nach Bedarf)	15'000.00
Studienauftrag: Beurteilungsgremium (Sitzungsentschädigung externe Sach- und Fachexperten aus den Disziplinen Verkehr / Landschaft / öffentlicher Raum / Städtebau und Architektur; Vertretung Kommission für Stadtgestaltung; Raummieten, Mobiliar, weitere Spesen)	15'000.00
Studienauftrag: Kommission für Stadtgestaltung (Gremium) (Anhörung zweimalig zu Zwischenergebnissen)	7'500.00
Studienauftrag: Ausstellung Projekte (falls erwünscht)	5'000.00
Gestaltungsplan: Kommission für Stadtgestaltung (Gremium) (Anhörung zweimalig zu Zwischenergebnissen)	7'500.00
Gestaltungsplan: Stadtgenieurbüro; Planer Bülach Nord, weitere Spezialisten nach Bedarf (ev. Beizug für Teilaspekte, und ausserhalb Offerte EBP)	10'000.00
Kommunikation	5'000.00
Reserve	<u>25'000.00</u>
Total	<u>400'000.00</u> =====



d) Investitionsplanung 2014–2018

Die Gesamtkosten von ca. Fr. 400'000.00 sind in der Investitionsplanung 2014–2018 unter Konto 790.5810.5 berücksichtigt. Sie verteilen sich auf die Jahre 2014 (50 Tsd. Fr.), 2015 (250 Tsd. Fr.) und 2016 (100 Tsd. Fr.). Es handelt sich um einmalige Kosten.

e) Folgekosten

Diese beschränken sich auf die Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung) und betragen Fr. 40'000.00 pro Jahr ab 31. Dezember 2014.

f) Finanzierung und Kostenverteiler

Bei öffentlichen Gestaltungsplänen hat der Planungsträger, vorliegend die Stadt Bülach, die Planungskosten zu übernehmen. Die Finanzierung erfolgt durch Steuereinnahmen. Geprüft wird, ob eine Kostenbeteiligung durch die Hauptnutznießer dieser Planung (massgebliche Grundeigentümer, worunter die Stadt Bülach) erwirkt werden kann. Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt mit der gewählten Verfahrensart in erster Linie ihre öffentlichen Interessen vertritt. Die Gestaltungsplanpflicht im Planungssperimeter Bülach Nord wird von der revidierten Bau- und Zonenordnung verlangt, und die Detailgestaltung in den Teilgebieten ist durch den öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord in den Grundzügen vorgegeben.

6. Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit der Investition zur städtebaulich-architektonischen Entwicklung des Hertiquartiers resultiert aus deren Kontext zum gesamten Planungsprozess Bülach Nord. Dieser ist thematisch und chronologisch in Antrag und Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 15. Januar 2014 betreffend Festsetzung der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung und des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord detailliert nachvollzogen. Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass sämtliche Massnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung, einschliesslich des Herti-Quartiers und der Neugestaltung und Neuorganisation des inneren Bahnhofplatzes mit Bushof, in den verschiedenen Planungsinstrumenten gebündelt werden. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion Kanton Zürich bescheinigt, dass eine vorbildliche Planungsgrundlage für die künftige Entwicklung von Bülach Nord im Sinne des kantonalen und des regionalen Raumordnungskonzepts geschaffen wurde. Die Detailplanungen zum Hertiareal und Bahnhofplatz sind die städtebaulich logische Konsequenz.

7. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Der nutzungsplanerische Auftrag des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord betreffend Arealentwicklung des Teilgebiets A, Herti, und des Bahnhofplatzes mit Bushof mittels öffentlichem De-



tailgestaltungsplan und Konkurrenzverfahren kann bei Ablehnung des Antrags nicht erfüllt werden. Ohne Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans im Herti können auf diesem Areal keine Neuüberbauungen bewilligt und realisiert werden. Für die betroffenen Grundeigentümer, einschliesslich die Stadt als private Grundbesitzerin, entstünde dadurch eine erhebliche Rechtsunsicherheit über die planungs- und baurechtliche Situation. Das politische Bülach liesse im Gefolge der Festsetzung der Planungen zu Bülach Nord das Kerngebiet resp. das städtebauliche „Scharnier“ von Bülach Nord gleichsam links liegen, was nicht nur der Glaubwürdigkeit der bisherigen Planungsabsichten Abbruch täte, sondern auch dem Nachhaltigkeitsgedanken der künftigen Stadtentwicklung in Bülach Nord widerspräche. Einschneidende Konsequenz wäre im Weiteren, dass die Umgestaltung des Bahnhofplatzes mit der verkehrlichen Neuorganisation und dem Ausbau des Bushofs, welcher aufgrund der Mehranforderungen des ÖV spätestens per Dezember 2018 (Abschluss 4. Ausbautappe des ZVV; Bahn-/Busbetrieb in Bülach neu im Viertelstundentakt; höhere Busfrequenzen) dringlich ist, nicht rechtzeitig erfolgen könnte.

8. Fazit

Ein Kerngebiet der Gesamtplanung zu Bülach Nord stellt das Hertiquartier mit vorgelagertem SBB-Bahnhofareal und Bushof dar. Das Areal weist eine Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie dem gesamten künftigen Stadtteil Bülach Nord auf. Dessen Detailgestaltung nach Massgabe des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord ist hinsichtlich optimaler Abstimmung von Siedlung und Verkehr herausfordernd. Die Qualitätssicherung erfolgt im Detail mittels Studienauftrag und öffentlichem Gestaltungsplan. Die öffentliche Hand bleibt in diesem Planungsprozess weiterhin federführend.

Die Gesamtkoordination und erfolgreiche Abwicklung der Verfahren verlangt eine professionelle Begleitung durch einen auf diesem Gebiet versierten Planungsdienstleister. Erforderlich sind neben profunden Kenntnissen der rechtlichen Grundlagen auch ein hohes Verständnis gegenüber den Anliegen des öffentlichen Verkehrs und Verhandlungsgeschick. Mit der Firma Ernst Basler & Partner als Arealentwicklerin ist Gewähr geboten, dass die hohen Planungsziele im Herti- und Bahnhofareal termingerecht erreicht werden.

9. Kontaktperson

Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau

Telefon: 044 863 14 61

E-Mail: markus.burkhard@buelach.ch



Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 272)

Beilagen:

1. Situationsplan öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord
2. Auszug Bericht zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord
3. Auszug Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord
4. Bahnwärterhaus SBB; Abklärung zur Schutzwürdigkeit vom 15.03.2012, Fachstelle für Denkmalschutzfragen SBB
5. Submissionsergebnis Planungsdienstleistungen, Zuschlag an EBP, Zürich, 25.02.2014