

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016

04.05.20

Sondernutzungsplanung

**Privater Gestaltungsplan Bülachguss mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 Abs. 1 PBG
Zustimmung**

Anlass

Die Bülachguss AG (Bülach), vertreten durch Allreal Generalunternehmung AG (Zürich), Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 7188 in Bülach Nord, ersucht den Stadtrat um Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan Bülachguss, von der Grundeigentümerin am 16. Juni 2016 festgesetzt. Er umfasst folgende Dokumente:

- Plan im Massstab 1:500, dat. 16. Juni 2016
- Bestimmungen, dat. 16. Juni 2016
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, dat. 16. Juni 2016

Der Private Gestaltungsplan Bülachguss stützt sich auf Ziff. 4 Abs. 1 und 2 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord (Qualitätssicherung). Er umfasst das Teilgebiet C gemäss Perimeterplan. Mit der Zustimmung durch den Stadtrat und der abschliessenden Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich entfaltet er öffentlich-rechtliche Wirkung gemäss § 85 Abs. 1 PBG.

Einleitung

Im Jahr 2002 stellte die Bülachguss AG ihren Betrieb ein. Die Allreal Generalunternehmung AG als Investorin beabsichtigt, das Grundstück der Bülachguss AG zu überbauen. Das Areal mit einer Fläche von 43'927 m² ist Teil des Entwicklungsgebiets Bülach Nord, für welches das Gemeindeparlament 2015 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und den Öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord festgesetzt hat.

Die Allreal Generalunternehmung AG hat im Jahr 2012 für das Areal Bülachguss einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat am 18. Oktober 2012 das Projekt von Diener + Diener Architekten (Basel) einstimmig als Sieger zur Weiterbearbeitung empfohlen. Daraus leitet sich der "Masterplan Areal Bülachguss", dat. 30. März 2016, ab, welcher die Grundlage für den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Bülachguss bildet.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016



Privater Gestaltungsplan Bülachguss

Vorgaben

Laut Ziff. 4 Abs. 1 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord sind zur Erlangung von Projekten für Bauten und Anlagen in den Teilgebieten A, C und D sowie für den Bushof entweder qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen oder private Detailgestaltungspläne aufzustellen. Unabhängig vom gewählten Verfahren müssen Vorgaben zu den folgenden Inhalten gemacht werden:

- Nutzungsverteilung,
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten unter Berücksichtigung eines lärmtechnischen Gutachtens,
- arealinterne Zugänge und Wege (inkl. Notzufahrten),
- Lage von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen,
- Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Abstellplätze,
- Lage, Grösse und Ausstattung der Bepflanzung, Freiräume und Aussenräume,
- Raumsicherung der öffentlich zugänglichen Platzbereiche,
- Anforderung einer besonders guten Gestaltung.

Aufgrund der Prüfung der Plangrundlagen wird festgestellt, dass der Private Gestaltungsplan Bülachguss die Vorgaben des Öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord vollumfänglich umsetzt und die geforderten Qualitätskriterien erfüllt. Die zentrale Bedeutung und Funktion der vorliegenden Detailgestaltungsplanung liegt in der guten Strukturierung des Areals und der Konkretisierung des übergeordneten Öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord. Dies geschieht (vgl. Masterplan Areal Bülachguss und Planungsbericht) anhand eines differenzierten Bebauungskonzepts, mit Gliederung des Areals in sieben städtebaulich wie architektonisch gut aufeinander abgestimmte Baubereiche unterschiedlicher Prägung, der Zuordnung der für das Gesamtareal maximal zulässigen Baumasse auf die einzelnen Baubereiche und der Gestaltung der öffentlichen (Gusspark, Gussplatz), halböffentlichen und privaten Aussenräume, sowie eines Erschliessungs- und Gestaltungskonzepts, mit arealinterner "Gussstrasse", öffentlichen Wegen für Fussgänger und Radfahrer sowie Parkierungen in Tiefgaragen mit direktem Zugang zu den jeweiligen Gebäudevolumen.

Nicht Gegenstand des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss ist das Mobilitätskonzept, wie es von Ziff. 4 Abs. 5 und 6 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord für die Teilgebiete C und D verlangt wird. Bestimmungskonform muss dasselbe spätestens mit dem ersten Baugesuch vorgelegt werden. Das Mobilitätskonzept wurde mit der bereits erfolgten Baueingabe im Juni 2016 beigebracht und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016



Gemäss Ziff. 4 Abs. 2 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord bedürfen darauf basierende private Detailgestaltungspläne, die von den Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans und der Bau- und Zonenordnung nicht abweichen, nur der Zustimmung durch den Stadtrat. Diese Voraussetzung ist vorliegend vollumfänglich erfüllt. Im Anschluss an den Zustimmungsscheid des Stadtrats hat die Baudirektion Kanton Zürich den Privaten Gestaltungsplan Bülachguss zu genehmigen.

Planungsablauf

Die Aufstellung des privaten Gestaltungsplans Bülachguss durchlief folgende Planungsschritte:

- Öffentliche Auflage (Mitwirkung der Bevölkerung) vom 27. November 2015 – 29. Januar 2016
- Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und Planungsgruppe Zürcher Unterland) ab 10. Februar 2016 (60 Tage)
- Erste kantonale Vorprüfung vom 27. November 2015 – 22. Februar 2016
- Bereinigungen
- Zweite kantonale Vorprüfung vom 20. April 2016 – 7. Juni 2016
- Schlussbereinigungen
- Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Bülachguss durch Grundeigentümerin am 16. Juni 2016 und Einreichen an den Stadtrat Bülach für Zustimmung

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens konnte sich jedermann schriftlich zum Planinhalt äussern. Innerhalb der Auflagefrist von 60 Tagen gingen keine Einwendungen ein. Aufgrund dessen erübrigt sich ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG. Die Nachbargemeinden haben keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan vorgebracht. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Private Gestaltungsplan Bülachguss im Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger liegt. Ziff. 11 Abs. 3 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord bestimmt, dass für die Wahl des Energieträgers für die Wärme- und Kälteerzeugung sowie für die Aufbereitung von Warmwasser der jeweils gültige Energieplan der Stadt Bülach massgebend ist. Der Private Gestaltungsplan Bülachguss hält auch diesbezüglich die Vorgaben des Öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord ein.

Kantonale Vorprüfungen

Der Private Gestaltungsplan Bülachguss wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat das Amt für Verkehr, die Abteilungen Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts zur Stellungnahme eingeladen. Die erste kantonale Vorprüfung hat Folgendes ergeben:

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016



Die Konkretisierung des Öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord durch den Privaten Gestaltungsplan Bülachguss wird begrüsst. Die Vorlage wird unter Berücksichtigung der Anträge und Hinweise als genehmigungsfähig beurteilt. Die Stadt Bülach wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan Bülachguss zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Der Vorprüfungsbericht enthielt verschiedene Anträge und Hinweise. Zu den folgenden Themen waren Präzisierungen und Ergänzungen notwendig oder wurden empfohlen:

- Richtprojekt; Gestaltung der Hofbereiche
- Interessenabwägung mit dem ISOS
- Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe (ES)
- Erschliessung und Parkierung
- Bike & Ride
- Fahrzeugabstellplätze
- Verbindung Gussplatz zur geplanten Passerelle
- Verkehrsbaulinie
- Altlasten
- Nichtionisierende Strahlung

Die genannten Themen wurden in der nachfolgenden Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Die zweite kantonale Vorprüfung ergab, dass die Anträge und Hinweise der ersten Vorprüfung umgesetzt wurden und die Vorlage unter Berücksichtigung von nochmaligen Präzisierungen und Ergänzungen zum Thema Bike & Ride-Anlage genehmigungsfähig ist. Der Nachvollzug dieser Anforderungen erfolgte in Absprache mit dem Amt für Verkehr. Weiter wurde auf eine Korrektur der Planlegende hingewiesen.

Weiteres Vorgehen

Der von der Grundeigentümerin am 16. Juni 2016 festgesetzte Private Gestaltungsplan Bülachguss geht zusammen mit dem Zustimmungsentcheid des Stadtrats an die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Genehmigung (§ 5 PBG). Liegt diese vor, erfolgt die amtliche Publikation und öffentliche Auflage der Pläne und des kommunalen Zustimmungs- wie auch des kantonalen Genehmigungsentscheids (koordiniertes Verfahren) während 30 Tagen, mit Rechtsmittelbelehrung.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016



Fazit

Der Private Gestaltungsplan Bülachguss wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung und Bau und unter Beizug der Kommission für Stadtgestaltung aufgestellt. Der (Detail-)Gestaltungsplan weicht weder von der kommunalen Bau- und Zonenordnung noch vom Öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord ab, weshalb die behördliche Zustimmung in die Kompetenz des Stadtrats fällt (§ 86 PBG in Verbindung mit Ziff. 4 Abs. 2 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord).

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Bülachguss schafft die Allreal Generalunternehmung AG - gestützt auf die Bestimmungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord - eine für das Gesamtareal von Bülachguss massgeschneiderte planungs- und baurechtliche Grundlage (Sondernutzungsplanung), unabhängig einer Etappierung künftiger Überbauungen oder einer allfälligen Realisierung durch verschiedene Grundstückseigner bzw. Investoren. Damit bleibt die städtebaulich qualitätsvolle und kohärente Gesamtgestaltung des Areals nach den Vorstellungen des "Masterplans Bülachguss" gesichert.

Auf Antrag des Ausschusses Bau und Infrastruktur **beschliesst** der Stadtrat:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Bülachguss vom 16. Juni 2016 der Bülachguss AG, vertreten durch Allreal Generalunternehmung AG, umfassend den Plan im Massstab 1:500, die Bestimmungen sowie den Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, wird im Sinne von § 86 PBG in Verbindung mit Ziff. 4 Abs. 2 Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord zugestimmt.
2. Der Private Gestaltungsplan Bülachguss wird der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Genehmigung eingereicht.
3. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt, nach Erhalt der Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich die Planunterlagen zusammen mit dem kommunalen Zustimmungs- und kantonalen Genehmigungsentscheid amtlich zu publizieren und während 30 Tagen mit Rechtsmittelbelehrung öffentlich aufzulegen.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 249

Sitzung vom 13. Juli 2016



4. Mitteilung an:

- a) Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich, für sich und zuhanden Bülachguss AG, Bülach
- b) Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich, mit Planunterlagen (10-fach) zur Genehmigung
- c) Mitglieder der Geschäftsleitung
- d) Hanspeter Gossweiler, Tiefbausekretär, hanspeter.gossweiler@buelach.ch
- e) Stadtingenieurbüro, oliver.steinmann@gossweiler.com
- f) Manuel Anrig, Leiter Hochbau und Energie, mit Akten

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber