

**Bau, Planung und Umwelt  
Teilrevision 2015 Kommunalen Richtplan,  
Öffentliche Bauten und Anlagen**

**Antrag und Weisung  
an den Gemeinderat**

10. Februar 2016



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 17 der Gemeindeordnung, er wolle beschliessen:

1. Festsetzung der Teilrevision 2015 des Kommunalen Richtplans, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, umfassend:
  - Plan 1:5000, datiert 1. Februar 2016, in synoptischer Darstellung alt/neu
  - Richtplantext mit Erläuterungen, datiert 1. Februar 2016
2. Sofern sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision des kommunalen Richtplans Öffentliche Bauten und Anlagen als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum), ist der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, der fakultativen Abstimmung. Wird eine solche ergriffen, ist der Stadtrat mit der Ausarbeitung des Beleuchtenden Berichts beauftragt. Abschliessend befindet das Büro des Gemeinderats über den Abstimmungstext.
4. Mitteilung an den Stadtrat



## Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Die Stimmberechtigten haben am 28. September 2014 den Standortentscheid für ein künftiges zentrales Verwaltungsgebäude (ZVG) gefällt. Dieses soll auf städtischem Grund an der Allmend-/Schwimmbadstrasse zwischen Stadthalle und Feuerwehrgebäude (Zone für öffentliche Bauten) realisiert werden – dort, wo bislang Tennis gespielt wurde. Um hierzu die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss der geltende kommunale Teil-Richtplan „Öffentliche Bauten und Anlagen“ revidiert werden, welcher am Projektstandort behördenverbindlich eine Nutzung für Erholung und Sport, im Speziellen für Tennis, vorsieht. Der Planeintrag soll konsequenterweise auf „Verwaltungsgebäude“ geändert werden. Gleichzeitig werden innerhalb des Planperimeters auch die weiteren bisherigen Festlegungen aktualisiert. Die Festsetzung von richt- und nutzungsplanerischen Änderungen fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt abschliessend der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich.

### 1. Anlass

Eine Revision des kommunalen Richtplans ist erforderlich, sobald sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Mit der geplanten Zentralisierung der öffentlichen Verwaltung auf stadteigenem Grund an der Allmend-/Schwimmbadstrasse, Kat.-Nr. 7406, ist eine konkrete Planung im Gange, welche einer Anpassung des genehmigten kommunalen Richtplans, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, vom 18. Juni 1997 (RRB 1997/1256) bedarf. Der Projektstandort liegt nutzungsplanerisch in der Zone für öffentliche Bauten (öB III). Das Landstück wurde jedoch seit Jahrzehnten vom Tennisclub Bülach (TCB) auf Grundlage eines bis Ende 2015 gültigen Baurechtsvertrags (dauerndes, selbstständiges Baurecht) als Tennisanlage genutzt. Diese ist im genannten rechtskräftigen Richtplan mit der Zweckbestimmung „Erholung & Sport / Tennisplatz“ vermerkt.

Seit über 20 Jahren ist ein zentrales Verwaltungsgebäude in Bülach ein Thema. Ein erstes Projekt entstand 1992 im Rahmen des "Alters- und Verwaltungszentrums Bülach (AUVB)" an der Süd-/Allmendstrasse. Aus Kostengründen verfolgte damals der Stadtrat das abstimmungsreife Projekt nicht weiter. Auch weitere Anläufe in jüngerer Vergangenheit führten nicht zum Ziel. So scheiterte 2008 das Projekt für ein Zentrales Verwaltungsgebäude (ZVG) in der "Seematt" im Gemeinderat. 2011 musste die Idee eines Verwaltungsgebäudes an der Hans-Haller-Gasse aus Platzgründen fallen gelassen werden. In der Folge evaluierte der Stadtrat intensiv weitere mögliche Standorte. Im Herbst 2012 entschied er sich für den Standort "Herti" beim Bahnhof Bülach, wo die Stadt über



geeignete Landreserven verfügt, die zudem in unmittelbarer Nähe zum künftigen Stadtteil Bülach Nord liegen. Ein Initiativkomitee reichte hierauf am 4. Juli 2013 die Volksinitiative "Stadthaus Sechtbach" ein. Diese favorisierte im Gegensatz zu den stadträtlichen Intentionen das stadteneigene Areal zwischen Stadthalle und Feuerwehrgebäude an der Allmendstrasse (heutige Tennisplätze) als idealen Standort einer zentralisierten Stadtverwaltung. Die Stimmberechtigten sprachen sich in der Folge am 28. September 2014 deutlich für diesen Standort aus.

In Befolgung des Volksentscheids und um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des ZVG am Standort Sechtbach zu schaffen, bedarf es einer Teilrevision des rechtskräftigen kommunalen Teilrichtplans „Öffentliche Bauten und Anlagen“. Diese Teilrevision sieht neben einigen weiteren geringfügigen Anpassungen insbesondere den neuen Planeintrag "Verwaltungsgebäude" am künftigen Projektstandort vor.

## **2. Vorprüfung Revisionsentwurf durch die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung**

Das Stadtingenieurbüro Gossweiler Ingenieure AG (Bülach) war mit den Planungsarbeiten beauftragt. Das Büro legte am 1. Juli 2015 den Entwurf zur Teilrevision des kommunalen Richtplans, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, vor. Er umfasst den Plan 1:5000 (in synoptischer Darstellung alt/neu) sowie den zugehörigen Richtplantext mit Erläuterungen. Anschliessend wurde die Entwurfsfassung der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Der Prüfbericht vom 17. September 2015 begrüsst das Revisionsvorhaben und beurteilt dieses als genehmigungsfähig. Die Festlegungen im Planungssperimeter sind demnach mit dem Revisionsentwurf zum Regionalen Richtplan Zürcher Unterland sowie mit dem gültigen kantonalen Richtplan abgestimmt. Der aktualisierte kommunale Teilrichtplan könne auch als Grundlage für die weiteren Arbeiten im Rahmen des unlängst von der Stadt Bülach und den Kreisgemeinden initiierten Projekts „Gemeinsamer kommunaler Richtplan Raum Bülach“ dienen.

## **3. Anordnung der öffentlichen Auflage und Anhörung**

Der Stadtrat hat am 28. Oktober 2015 den Entwurf zur Teilrevision des kommunalen Richtplans Öffentliche Bauten und Anlagen gutgeheissen und das öffentliche Mitwirkungsverfahren inklusive die Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) angeordnet (§ 7 Abs. 2 PBG). Während 60 Tagen vom 6. November 2015 bis 11. Januar 2016 konnte sich jedermann zum Planinhalt äussern. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen aus der Öffentlichkeit oder seitens der Nachbargemeinden gegen den Planentwurf eingereicht worden. Somit erübrigt sich ein Bericht gemäss § 7 Abs. 3 PBG.



Die Regionalplaner der PZU haben die Unterlagen auf ihre Übereinstimmung mit dem Entwurf zur Gesamtrevision des Regionalen Richtplan Zürcher Unterland geprüft. Der Vorstand der PZU hat seine Stellungnahme zuhanden des Stadtrats Bülach am 7. Dezember 2015 verabschiedet. Aus Sicht der PZU bestehen keine Konflikte zwischen den Inhalten des kommunalen Teilrichtplans Öffentliche Bauten und Anlagen und dem Entwurf des Regionalen Richtplans Zürcher Unterland (Stand: 7.12.2015). Die PZU weist jedoch darauf hin, dass im Entwurf des Regionalen Richtplans Zürcher Unterland weitere Einträge bestehen, welche den vorliegenden Standort betreffen. Es handelt sich hierbei um Festlegungen im Teil Siedlung. Am Standort des geplanten Verwaltungsgebäudes ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Darüber hinaus besteht ein Richtplaneintrag für den nördlich der Parzelle verlaufenden Sechtbach. Darin ist festgehalten, dass der Sechtbach im Rahmen des Neubaus des Verwaltungsgebäudes aufzuwerten sei. Die PZU erachtet die Aufwertung des Sechtbachs aufgrund dessen ökologischen Potenzials und dessen Naherholungsfunktion als wichtig. Die Aufwertung des Gewässers sei im Rahmen der Planung für das Verwaltungsgebäude zu berücksichtigen.

Zum Thema Sechtbach gilt es Folgendes zu beachten: Von zentraler Bedeutung ist hier der Hochwasserschutz. Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich könnte der Sechtbach bei einem grösseren Ereignis die Altstadt von Bülach überfluten. Aus diesem Grund ist die Stadt Bülach derzeit an der Ausarbeitung einer Studie bzw. eines Vorprojekts über den gesamten Abschnitt des Sechtbachs, in welchem die notwendigen Massnahmen (Hochwasser-Massnahmenplanung, Revitalisierung) dargestellt werden. Die Hochwasser-Massnahmenplanung unterliegt einem separaten Verfahren unter Federführung des Geschäftsfeldes Umwelt und Infrastruktur und somit unabhängig des Projekts ZVG Sechtbach. Die Umsetzung der Revitalisierung erfolgt in Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), längstens bis Ende 2025.

Weiter weist die PZU darauf hin, dass der Standort des geplanten Verwaltungsgebäudes im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger liegt. Die PZU empfiehlt, einen Anschluss an das Erdgasnetz zu prüfen. In Nachachtung des vom Zürcher Regierungsrat am 21. Oktober 2009 genehmigten kommunalen Energieplans (Sachplanung in Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und den Zielsetzungen und Massnahmen der kantonalen Energieplanung) ist vorgesehen, das ZVG Sechtbach an den bestehenden Holz-Wärmeverbund Allmendstrasse anzuschliessen.

#### **4. Fazit**

Mit der beantragten Teilrevision des Kommunalen Richtplans, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, wird im Einklang mit dem Volksentscheid vom 28. September 2014 die richtplanerische und damit behördenverbindliche Grundlage für die Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes



am Standort Sechtbach geschaffen. Einwendungen aus dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren und von Seiten der Nachbargemeinden sind keine eingegangen. Die Hinweise und Empfehlungen der PZU aus regionaler Planungssicht sind berücksichtigt.

#### **5. Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Der geltende kommunale Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen von 1997 sieht am Standort Sechtbach eine Nutzung als Tennisanlage (Erholung und Sport) vor. Mit einer Ablehnung des Antrags würde der Gemeinderat als rechtsetzendes Organ dem Volksentscheid vom 28. September 2014 auf planungs- und baurechtlicher Ebene keine Folge leisten. Die baurechtliche Bewilligung eines künftigen ZVG Sechtbach wäre zudem in Frage gestellt bzw. anfechtbar. Die Baute wäre zwar zonenkonform (Zone für öffentliche Bauten; Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe), stände jedoch zum behördenverbindlichen Eintrag gemäss geltendem kommunalem Richtplan im Widerspruch.

#### **6. Kontaktperson**

Für ergänzende Auskünfte steht Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau, zur Verfügung. Er ist erreichbar unter:

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  
Stadtpäsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 33)



### **Beilagen**

- Plan 1:5000 Teilrevision 2015 Kommunalen Richtplan, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, vom 1. Februar 2016, in synoptischer Darstellung alt/neu
- Richtplantext mit Erläuterungen Teilrevision 2015 Kommunalen Richtplan, Teil Öffentliche Bauten und Anlagen, vom 1. Februar 2016
- Vorprüfbericht Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, vom 17. September 2015
- Stellungnahme Planungsgruppe Züricher Unterland PZU vom 7. Dezember 2015