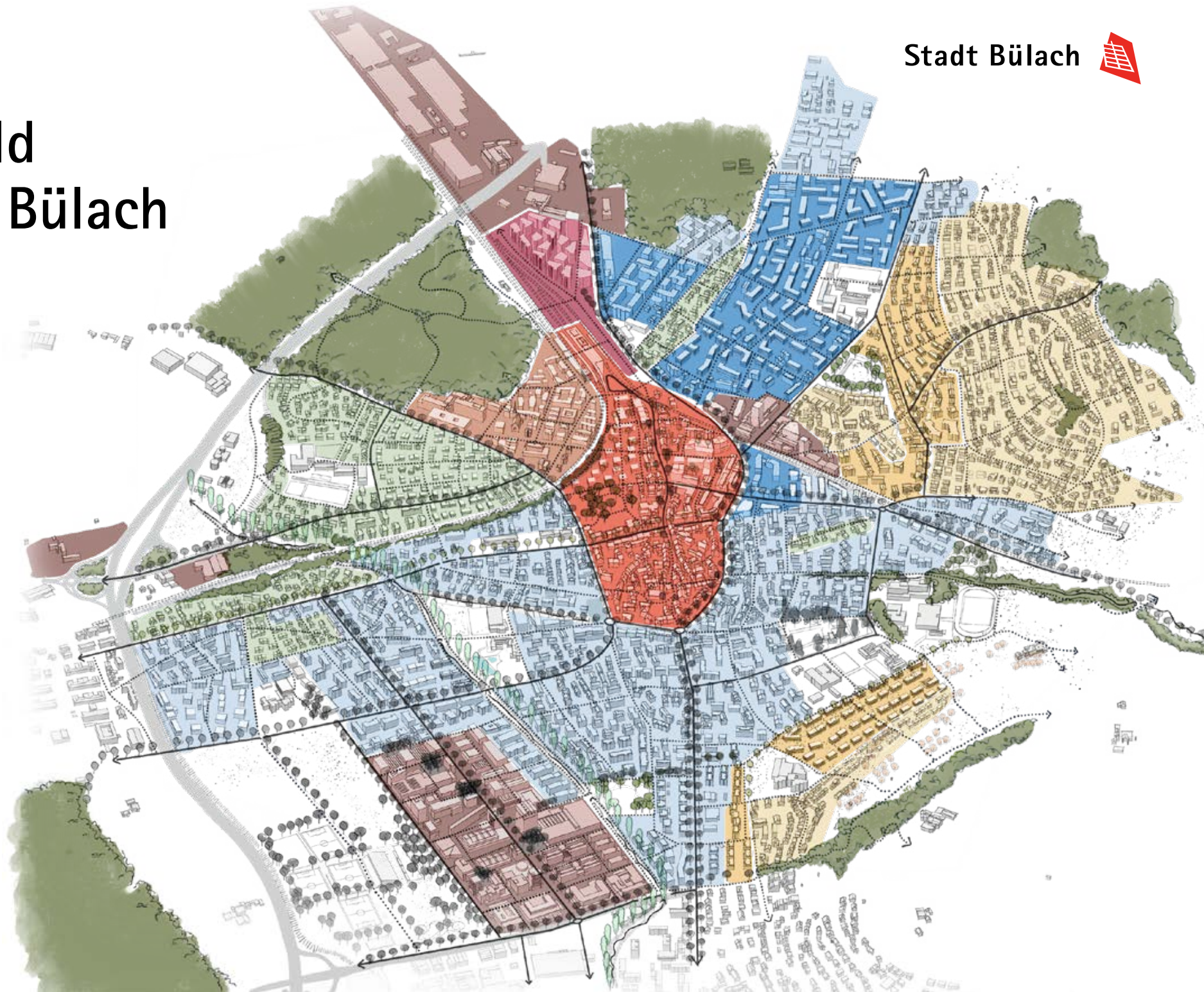


Zielbild Stadt Bülach

7. Juni 2023



IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Bülach
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

Bearbeitung

Stadtplanung Bülach
Eckhaus AG, Zürich

Projektsteuerung

Steuerungsgruppe Stadt-
entwicklung Stadt Bülach

Gestaltung

PS Werbung AG, Bachenbülach

EINLEITUNG

Die Stadt Bülach als Regionalzentrum entwickelt sich laufend weiter. Mit Entwicklung gehen Veränderungen einher – Veränderungen sind verbunden mit Chancen und Risiken. Eine Konstante in der Veränderung soll eine hohe Lebensqualität in Bülach sein. Mit diesen beiden Sätzen beginnt die Einleitung des Zielbilds zum Zentrum von Bülach, das der Stadtrat am 1. Dezember 2021 beschlossen hat. Diese Sätze gelten natürlich nicht nur für das Zentrum von Bülach, sondern für die ganze Stadt Bülach. Mit dem Zielbild Stadt Bülach wird nun auch die ganze Stadt Bülach in vielfältige Teilräume gegliedert und für diese werden Zielvorstellungen formuliert. Wie im Zielbild Zentrum werden die vorhandenen oder angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten der Teilräume beschrieben und Regeln aufgestellt, um diese zu erhalten oder zu stärken. Bülach, die «junge alte Stadt», soll in der Summe ihrer Teilräume ein attraktiver Lebensraum mit eigenständigem Charakter sein. Die Bauten, die öffentlichen und die privaten Freiräume inklusive Strassen und Wege sind ein zentraler Teil davon.

Das Zielbild Stadt Bülach ergänzt das Zielbild Zentrum für das übrige Stadtgebiet. Es richtet sich in seiner Rolle als gestalterisch-strategisches Handbuch an Bauherrschaften und deren Planende, Politik und Verwaltung. Es ist Richtschnur für entstehende Bauten und Anlagen in Bülach und ergänzt die rechtlichen Grundlagen der Bau- und Zonenordnung um qualitative Vorgaben. Bauwillige und Stadt sollen mit dem Duo «Zielbild Zentrum» und «Zielbild Stadt Bülach» eine Basis für einen Dialog haben. Nur im offenen und frühzeitigen Dialog entstehen qualitativ hochwertige Projekte.

Vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 208 vom 7. Juni 2023 genehmigt.

Stadtrat Bülach



Mark Eberli
Stadtpäsident



Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Inhalt

1

PRÄGENDENE ELEMENTE DER STADT

Gestalt der Stadt	7
Einflussfaktoren auf die städtische Entwicklung	9
Tendenz der baulichen Entwicklung	10

2

ENTWICKLUNGSABSICHTEN

Räumliche Gliederung	12
Städtische Entwicklung	14
Bauliche Entwicklung	16
Zielbild	18

3

TEILRAUM ZENTRUM

Zielvorstellung	20
-----------------------	----

4

TEILRAUM SOLIBODEN – BÜLACHGUSS – SONNMATT

Zielvorstellung	22
Regelwerk	24
Spezifisches Zielbild	26

5

TEILRAUM GRINGGLEN – ALLMEND – GRAMPEN – BÜLACH SÜD – SCHWERZGRUEB – VOGELSANG – WISLI

Zielvorstellung	28
Regelwerk	30
Spezifisches Zielbild	32

6

TEILRAUM BERGLI – METTMENRIET

Zielvorstellung	34
Regelwerk	36
Spezifisches Zielbild	38

7

TEILRAUM SCHUEMACHER – GSTÜCKT – FROHALDEN – VOGELSANG – SCHLEUFENBERG

Zielvorstellung.....	40
Regelwerk.....	42
Spezifisches Zielbild	44

8

TEILRAUM HINTERBIRCH – NIEDERFLACHS – STADTÄCHER – SOLISTRASSE OST

Zielvorstellung.....	46
Regelwerk.....	48
Spezifisches Zielbild	50

9

TEILRAUM KIRCHFELD

Zielvorstellung.....	52
Regelwerk.....	54
Spezifisches Zielbild	56

10

TEILRAUM LANDERT-AREAL – JAKOBSTAL – BÜLACH NORD – BÜLACH SÜD (GEWERBE/INDUSTRIE)

Zielvorstellung.....	58
Regelwerk.....	60
Spezifisches Zielbild	62

11

TEILRAUM GLASI

Zielvorstellung.....	64
----------------------	----

12








ÜBERGANG VON DER SIEDLUNG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT 66

ANHANG	70
--------	----

PRÄGENDE ELEMENTE DER STADT

GESTALT DER STADT

Die Stadt Bülach kennt keine definierten Quartiere oder Stadtteile, die sich historisch um eigene Kerne entwickelt haben. Die Altstadt mit der Bahnhofstrasse bildet somit den einzigen eigentlichen Kern der Besiedlung. Lokale Ausnahmen sind der Weiler Niederflachs sowie einzelne Höfe in der Ebene und vor allem am Hang. Ab den 1960er-Jahren entwickelt sich die Siedlung zuerst entlang der wichtigen Landstrassen, später breitet sie sich fragmentarisch in die Ebene und in die Hänge aus, ohne dass klar ablesbare Quartiere mit Subzentren entstehen. Die topografischen Gegebenheiten, der Zeitraum der Gebietsentwicklung mit seiner dazumals vorherrschenden Planungs- und Bauideologie und weitere Aspekte wie der Bezug zu Infrastrukturen (Hauptstrassen oder Bahndämme) und zu landschaftlichen Elementen haben dazu geführt, dass der gebaute Ist-Zustand der Stadt Bülach sehr unterschiedlich ist.






-  Topografie / Bewegtes Gelände / Hangsituationen
-  Infrastrukturbezug: Gleis- / Dammanlagen,
Hauptstrasse Nord-Süd-Verbindung
(Schaffhauserstrasse / Zürichstrasse)
-  Historisch strukturell ausgeprägte Räume
-  Gewässerbezug: (Glatt / Rietbach / Sechtbach)
-  Waldrand
-  Siedlungsrand
-  Kulturlandschaftsbezug (Siedlungsrand)



Aufgrund ihrer heutigen Erscheinung lässt sich die Stadt Bülach grundsätzlich wie folgt lesen:

- Zentrumslandschaft
- Wohnlandschaft in der Ebene, differenziert in Gebiete mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern
- Hanglandschaft, differenziert in Gebiete mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern
- Industrie- und Gewerbelandschaft

Sonstige erkennbare Elemente sind die Weiler Eschenmosen und Nussbaumen, die Kaserne sowie Bildungs- und Sportanlagen.

-  Zentrumslandschaft
-  Wohnlandschaft in der Ebene, differenziert in Gebiete mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern
-  Hanglandschaft, differenziert in Gebiete mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern
-  Industrie- und Gewerbelandschaft
-  Topografie/Bewegtes Gelände/Hangsituationen



EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE STÄDTISCHE ENTWICKLUNG

So unterschiedlich die Geschichte der Entwicklung, so unterschiedlich und differenziert wird sich die zukünftige Entwicklung ergeben. Ergänzend zu den Elementen, die die Gestalt der Stadt prägen, sind weitere, sich überlagernde Einflussfaktoren zentral:

- Nutzungsdichte gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung
- Einwohnerdichte (soziale Dichte) im Ist-Zustand
- Gebäudealter
- Ausbaugrad der Bauzonen
- ÖV-Güteklasse (Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr)
- Abgrenzungslinie Fluglärm (AGL) gemäss kantonalem Richtplan. Links der AGL darf kein zusätzliches Potenzial für Wohnraum geschaffen werden.

Eine detaillierte Übersicht zu den einzelnen Punkten ist im Anhang zu finden.

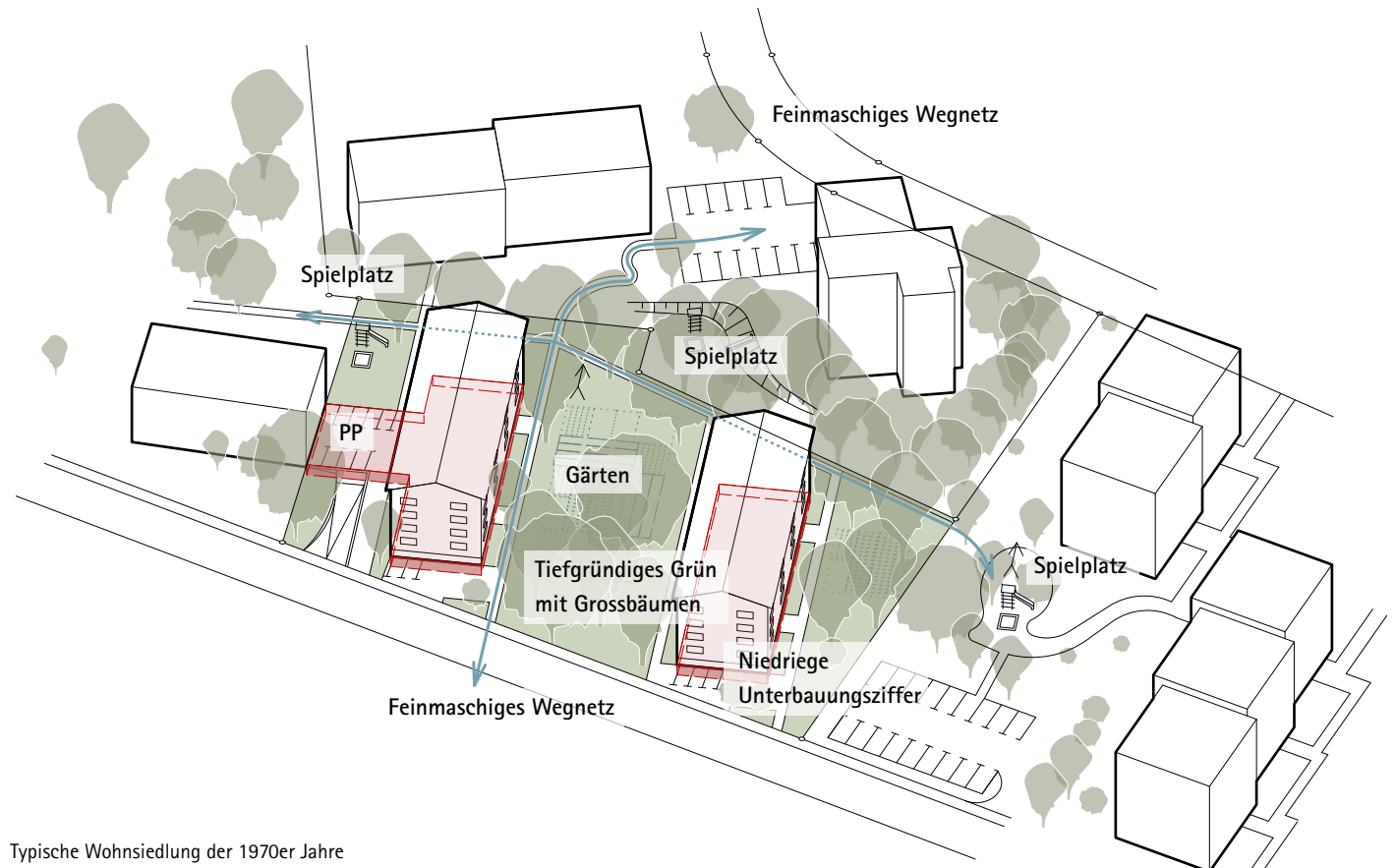


TENDENZ DER BAULICHEN ENTWICKLUNG

Zahlreiche Einflussfaktoren führen dazu, ob und wie sich eine Parzelle baulich entwickelt hat oder noch entwickeln wird. In den vergangenen gut zwanzig Jahren haben sich dabei klare Tendenzen gezeigt.

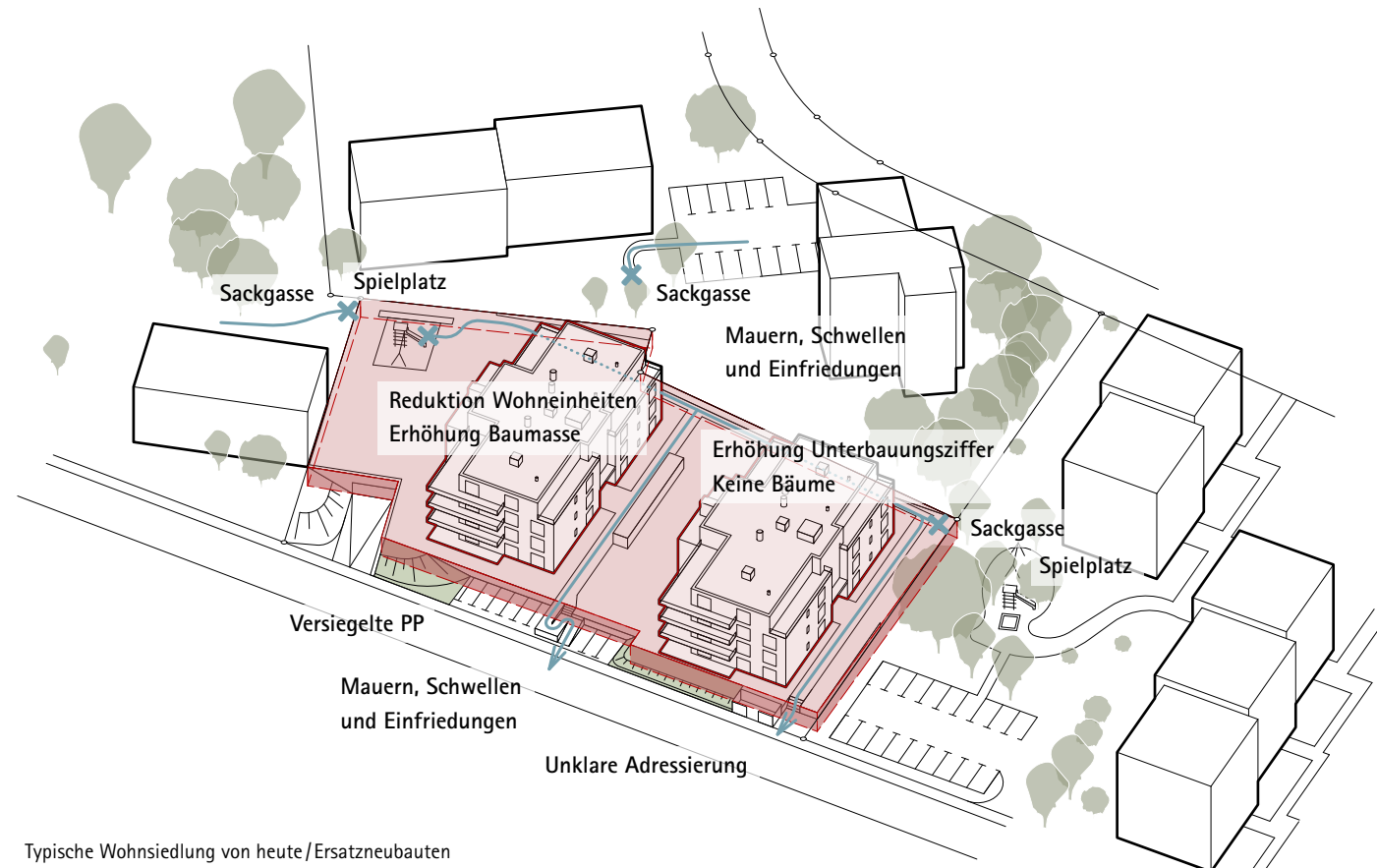
Die Entwicklung wurde und wird noch isoliert für eine Parzelle oder für ein Areal geplant und umgesetzt und folgt einer individuellen Vorstellung. Aufgrund unterschiedlicher Anforderungen (bspw. Parkierungsreglement) wird die Unterbauung maximiert. Entsprechend ergibt sich zumeist ein Verlust an Grünvolumen und tiefgründigem Boden.

Wegverbindungen durch das Areal werden, wenn vorhanden, ignoriert oder mangels Interesse an einer besseren Vernetzung nicht vorgesehen. Die Gebäudevolumen werden auf das baurechtliche Maximum ausgedehnt.



Typische Wohnsiedlung der 1970er Jahre

Untenstehende Abbildungen zeigen anhand einer für Bülach typischen Wohnsiedlung der 1970er-Jahre diese Tendenz auf. Bemerkenswert ist, dass sich das gebaute Volumen vergrößert, die Anzahl der Wohneinheiten jedoch eher kleiner und damit die Anzahl der Einwohner/-innen nicht zwingend grösser wird. Dies zeigt exemplarisch auf, dass eine bauliche Verdichtung (mehr Volumen) nicht automatisch eine Erhöhung der Nutzungsdichte (mehr Einwohner/-innen oder Beschäftigte pro Flächeneinheit) nach sich zieht.



RÄUMLICHE GLIEDERUNG

Gebiete, die vergleichbare prägende Eigenschaften aufweisen, werden zu Teilräumen zusammengefasst. Diese bilden die Basis zur Definition von gebiets-spezifischen qualitativen und/oder quantitativen Entwicklungsabsichten und zugehörigen Regeln.




① Zentrum mit Teilräumen Altstadt – Bahnhofstrasse, historische Vorstadt – Seematt, Sonnenhof, Dammstrasse – Lindenhof – Herti, Kreuzareal – Bahnhof	Kapitel 3
② Soliboden – Bülachguss – Sonnmatt	Kapitel 4
③ Gringglen – Allmend – Grampen – Bülach Süd – Schwerzgrueb – Wisli – Vogelsang	Kapitel 5
④ Bergli – Neubaugebiet Mettmenriet	Kapitel 6
⑤ Schuemacher – Gstückt – Frohalden – Schleufenberg	Kapitel 7
⑥ Hinterbirch – Niederflachs – Stadtächer – Solistrasse Ost	Kapitel 8
⑦ Kirchfeld	Kapitel 9
⑧ Landert-Areal – Jakobstal – Bülach Nord – Bülach Süd (Industrie und Gewerbe)	Kapitel 10
⑨ Glasi	Kapitel 11

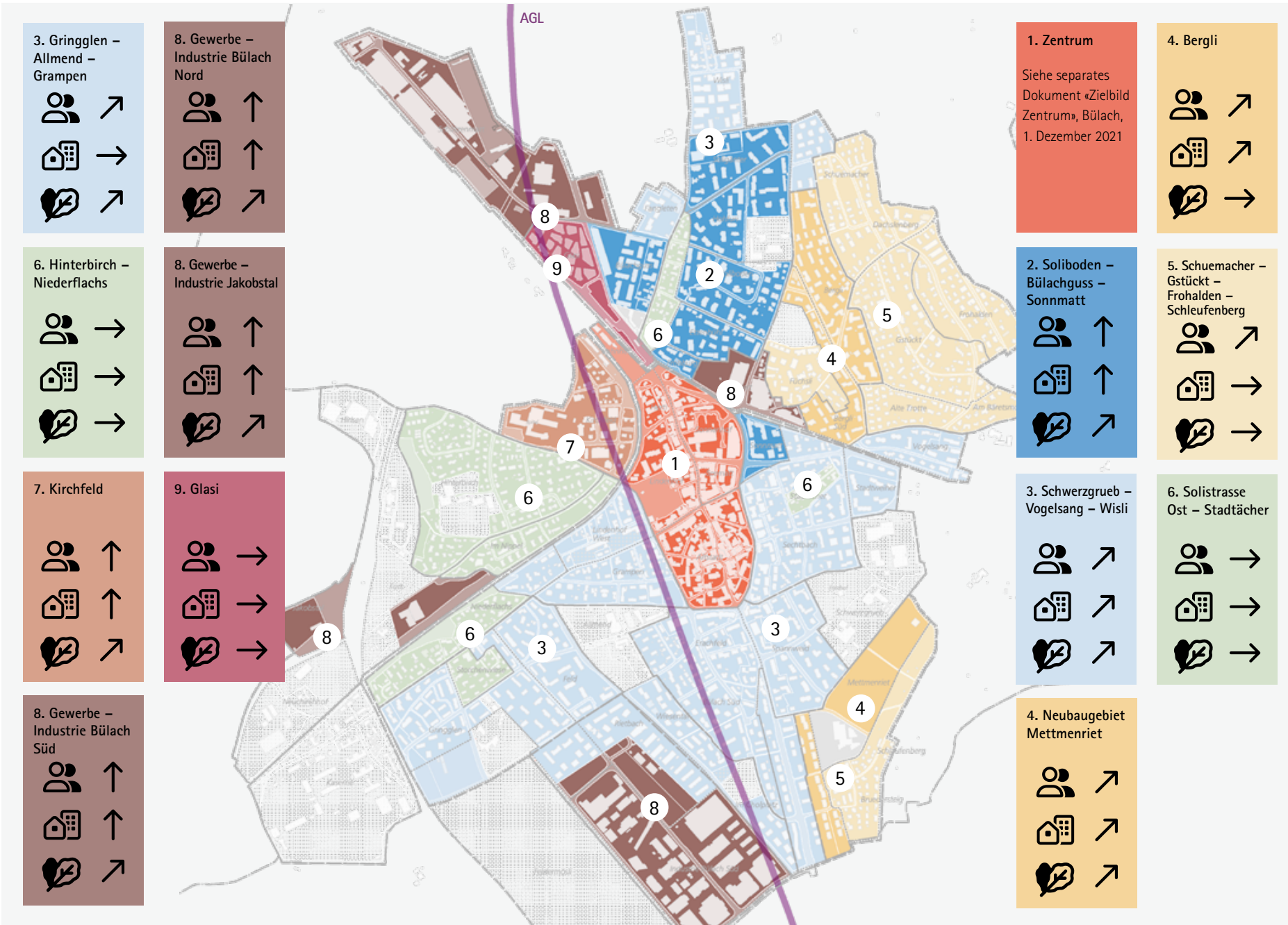
STÄDTISCHE ENTWICKLUNG

Die Teilräume sollen sich gebietsspezifisch qualitativ und/oder quantitativ entwickeln. Die grundsätzliche Vorstellung, wie sich der Teilraum verändern soll, wird einerseits über drei Kriterien (Nutzungsdichte in Personen, Bauliche Dichte, Anteil/Qualität Frei-/Grünräume) und andererseits über drei Vektoren (horizontal gelegter Pfeil, 45° geneigter Pfeil, vertikal gelegter Pfeil) versinnbildlicht. Aus diesen je drei Kriterien und Vektoren ergibt sich untenstehende Tabelle. Jedem Teilraum kann nun je Kriterium ein Vektor zugeordnet werden, um die erwünschte Art der quantitativ-qualitativen Entwicklung einfach darstellen zu können.

Wichtig ist, dass sich die Angaben im bebauten Gebiet jeweils auf den Vergleich zwischen dem gebauten Ist-Zustand (nicht auf das zulässige Nutzungsmass gemäss Bau- und Zonenordnung) und dem erwünschten resp. prognostizierten Zustand beziehen.

Im heute unbebauten Gebiet (Neubaugebiete wie Mettmenriet und Schleufenberg) beziehen sich die Angaben auf die Veränderung gegenüber dem möglichen Nutzungsmass gemäss Bau- und Zonenordnung [Stand 5. Februar 2022].

	→	↗	↑
 Nutzungsdichte in Personen	Keine oder geringe Entwicklung der Nutzungsdichte	Mässige Entwicklung der Nutzungsdichte	Hohe Entwicklung der Nutzungsdichte
 Bauliche Dichte	Erhaltung Substanz, Baumasse, Gebäudeform	Mässig wahrnehmbarer Zuwachs von Baumasse, ähnliche Gebäudeformen	Deutlich wahrnehmbare Veränderung der Baumasse und Gebäudeformen
 Anteil und Qualität Frei-/Grünräume	Erhaltung/Sicherung von Freiräumen und deren Leistungen	Aufwertung und qualitative Verbesserung von Freiräumen und deren Leistungen	Quantitative Vergrösserung und qualitative Verbesserung von Freiräumen und deren Leistungen



1. Zentrum
 Siehe separates Dokument «Zielbild Zentrum», Bülach, 1. Dezember 2021

4. Bergli

- ↗
- ↗
-

2. Soliboden – Bülachguss – Sonnmatt

- ↑
- ↑
- ↗

5. Schuemacher – Gstück – Frohalden – Schleufenberg

- ↗
-
-

3. Schwerzgrueb – Vogelsang – Wisli

- ↗
- ↗
- ↗

6. Solistrasse Ost – Stadtächer

-
-
-

4. Neubaugebiet Mettmenriet

- ↗
- ↗
- ↗

BAULICHE ENTWICKLUNG

Der festgestellten Tendenz der baulichen Entwicklung ist auf dem ganzen Stadtgebiet unabhängig von den spezifischen Charakteristika einzelner Teilräume zu begegnen. Folgende Ziele sind dabei zu verfolgen:

- Sicherung von Qualitäten im Bestand beziehungsweise Herstellung von stadträumlichen Qualitäten
- Erhalt von ökologischen und für die Nutzenden wertvollen Grün- und Freiflächen trotz baulicher Innenentwicklung
- Verbesserung der fussläufigen Vernetzung von Arealen und Gebieten
- Berücksichtigung der Aspekte einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung

Bei einer konkreten baulichen Entwicklung sind dazu generell folgende Ziele anzustreben:

Die Entwicklung ist auf den räumlichen Kontext abgestimmt

Der räumliche Kontext ist die Umgebung mit ihren Gebäuden, Strassen und Plätzen und der umgebenden Landschaft mit ihrer Topografie und Vegetation. Die Entwicklung einer Parzelle erfolgt so, dass sich die Baugestalt und die Freiräume gezielt in die unmittelbare und die benachbarte Umgebung einordnen (sinnvolle Angleichung von Lage, Ausrichtung, Volumen und Massstäblichkeit sowie auch von Formen). In bestandesorientierten Teilräumen erfolgt die Bezugnahme auf den Bestand und der daraus wegleitenden Zielvorstellung. In

entwicklungsorientierten Teilräumen erfolgt diese auf die zukunftsbezogene Zielvorstellung und deren Regelwerk.

Eine Erhöhung der Baumasse erzeugt auch eine erhöhte Nutzungsdichte

Die Innenentwicklung mit ihrer sogenannten baulichen Verdichtung (Erhöhung der Baumasse) verfolgt primär das Ziel, mehr Menschen Wohn- oder Arbeitsraum anbieten zu können (Erhöhung der Nutzungsdichte). Verschiedene Analysen haben aber gezeigt, dass vielfach mit der Erhöhung der Baumasse grössere (sowie nicht zwingend mehr) Wohnungen entstehen, die in der Tendenz auch von weniger Personen bewohnt werden. Die Stadt Bülach will, dass eine Erhöhung der Baumasse auch eine Erhöhung der Anzahl Einwohnenden (resp. Beschäftigten) zur Folge hat.

Die Adressierung der Bauten zum öffentlichen (Strassen-)Raum ist klar

Als Teil der Adressierung ist eine klar erkennbare, direkte und offensichtliche Erschliessung der Eingänge sowie eine der Bedeutung des Ein- und Austritts angemessene Lage inkl. einer repräsentativen baulich-architektonischen Erscheinung des Eingangsbereichs herzustellen.

Bodenversiegelung ist vorwiegend vermindert und Grossbäume sind gepflanzt

Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erfordert eine qualitätsvolle und vielfältige Begrünung und eine

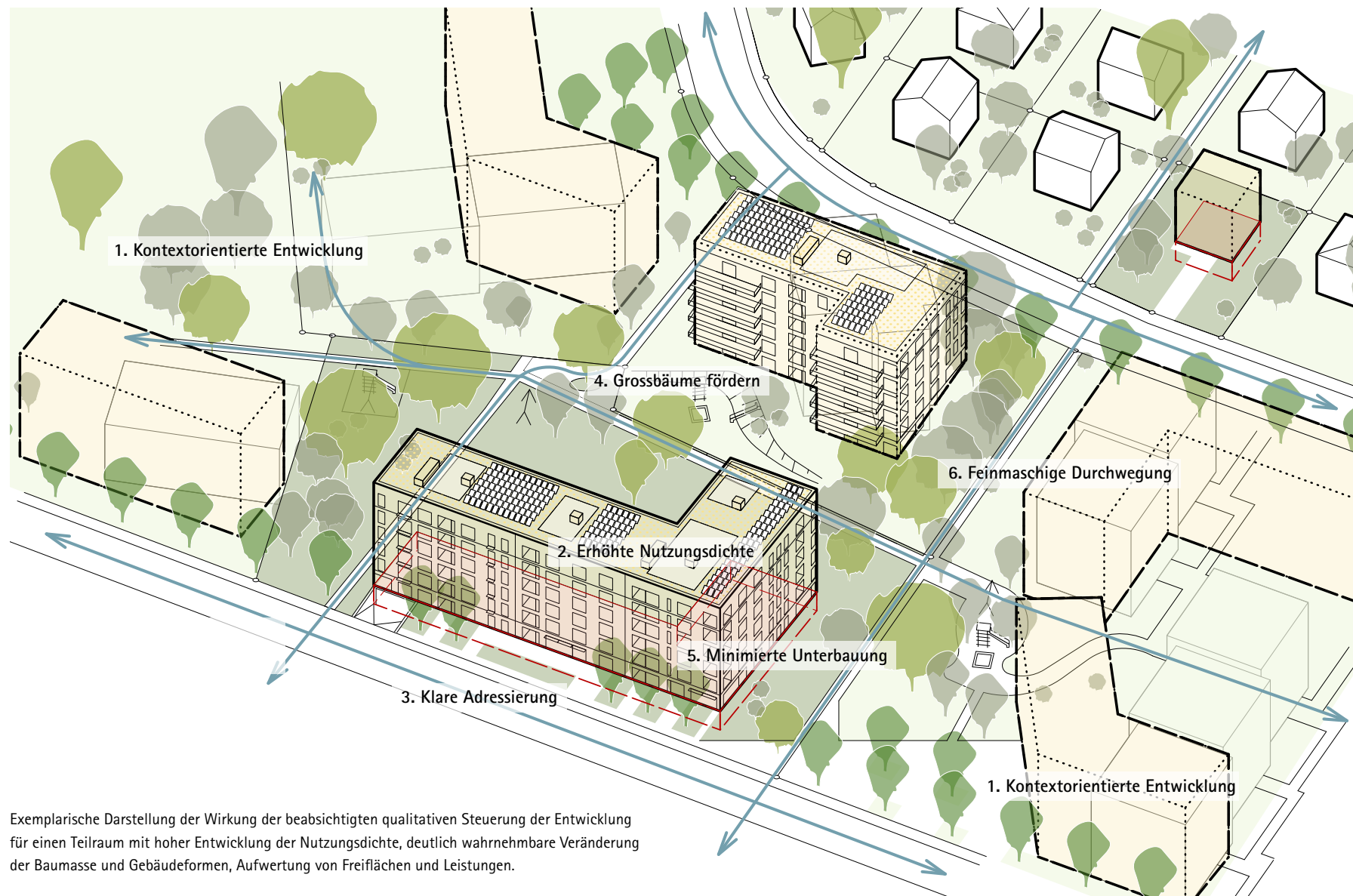
Verminderung der Bodenversiegelung als wichtigen Beitrag zur Kühlung des Siedlungsgebiets. Insbesondere grosskronige Laubbäume tragen massgebend zur Hitzeminderung bei.

Unterbauung ist limitiert

Mit der Limitierung der Ausdehnung von Bauten im Untergrund entsteht auf den Parzellen ausreichend Fläche mit tiefgründigem und sickerfähigem Boden, um grosskronige Bäume zu pflanzen/zu erhalten. Tiefgründige und sickerfähige Böden sind eine wichtige Massnahme im Umgang mit der Tendenz zu häufigeren Starkniederschlägen. Zudem sind Unterbauungen aufgrund des notwendigen Erdabtrags auch aus Gründen der Nachhaltigkeit möglichst zu minimieren. Ein allfälliger Bodenaufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.

Feinmaschige Durchwegung ist gewährleistet

Areale und Gebiete mit einer feinmaschigen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ermöglichen eine effiziente Mobilität auf kurzen Strecken zu Fuss oder mit dem Velo. Sie sind Basis für eine Stadt der kurzen Wege. Vorhandene Wege sind daher zu erhalten und wo sinnvoll zu ergänzen. Ergänzungen sind vor allem dort anzustreben, wo in der Nachbarschaft Anschlüsse an vorhandene Wege und Strassen hergestellt oder Zielorte wie Bushaltestellen, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs etc. erschlossen werden können.



Exemplarische Darstellung der Wirkung der beabsichtigten qualitativen Steuerung der Entwicklung für einen Teilraum mit hoher Entwicklung der Nutzungsdichte, deutlich wahrnehmbare Veränderung der Baumasse und Gebäudeformen, Aufwertung von Freiflächen und Leistungen.

2

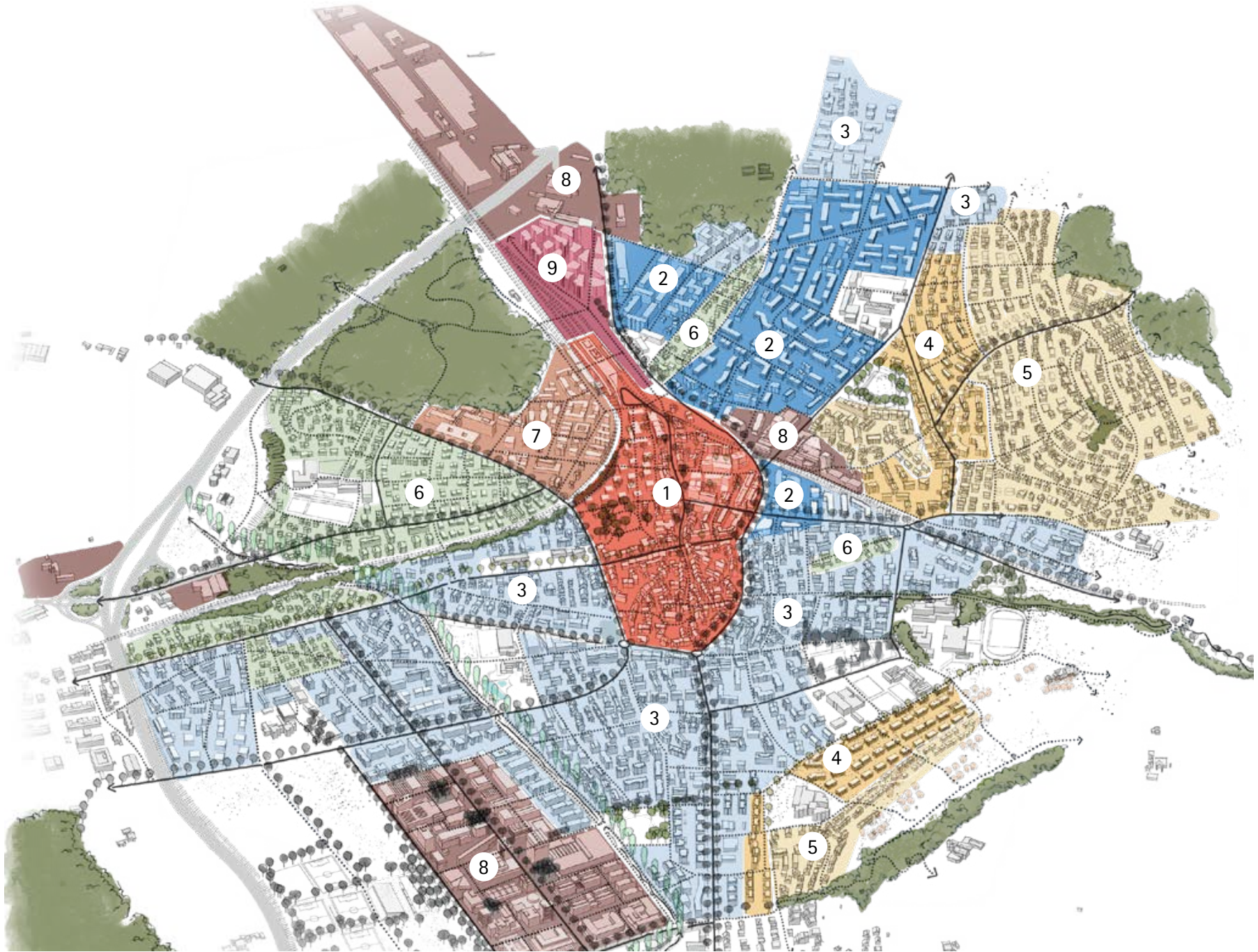
ZIELBILD

Das Zielbild veranschaulicht die Vorstellung, wie sich die Stadt Bülach betreffend Bauten und prägenden Freiraumelementen entwickeln soll. Die Entwicklung erfolgt in den Teilräumen differenziert aufgrund der genannten Einflussfaktoren und den Entwicklungsabsichten der Stadt.

In den nächsten Kapiteln (siehe Verweise) wird je Teilraum die Zielvorstellung präzisiert und das Regelwerk zur erwünschten Steuerung der qualitativen Entwicklung aufgezeigt.

Die sonstigen Siedlungsteile (die Weiler Eschenmosen und Nussbaumen, die Kaserne sowie Bildungs- und Sportanlagen) sind spezifisch anhand der übergeordneten Bedürfnisse und Absichten zu entwickeln und sind darum nicht Teil des vorliegenden Zielbilds.

① Zentrum	Kapitel 3
② Soliboden – Bülachguss – Sonnmatt	Kapitel 4
③ Gringglen – Allmend – Grampen – Bülach Süd – Schwerzgrueb – Wisli – Vogelsang	Kapitel 5
④ Bergli – Neubaugebiet Mettmenriet	Kapitel 6
⑤ Schuemacher – Gstückt – Frohalden – Schleufenberg	Kapitel 7
⑥ Hinterbirch – Niederflachs – Stadtächer – Solistrasse Ost	Kapitel 8
⑦ Kirchfeld	Kapitel 9
⑧ Landert-Areal – Jakobstal – Bülach Nord – Bülach Süd (Industrie und Gewerbe)	Kapitel 10
⑨ Glasi	Kapitel 11



TEILRAUM ZENTRUM

ZIELVORSTELLUNG

Das Zentrum von Bülach zeichnet sich durch ein vielfältiges Konglomerat von unterschiedlichen Teilräumen mit eigenen Charakteren und Atmosphären aus. Obwohl sich die Teilräume voneinander unterscheiden, ergeben sie in ihrer Ausprägung zusammen ein vielfältiges, buntes, lebendiges und gleichzeitig lesbares und erlebbares Zentrum, das seiner regionalen Bedeutung in symbolischer, funktionaler und logistischer Zentralität gerecht wird. Es ist das Herz der Stadt. Hier wird gearbeitet, eingekauft, flanirt und gewohnt. Als Rückgrat des öffentlichen Lebens nimmt das Zentrum eine stark verbindende und vermittelnde Rolle ein und wirkt als Scharnier zu den angrenzenden Quartieren.

Weitere vertiefende Inhalte und Regeln können dem Dokument **«Zielbild Zentrum»** (Stadt Bülach, 1. Dezember 2021) entnommen werden.



Zielbild Zentrum
buelach.ch/zielbild-zentrum





TEILRAUM SOLIBODEN – BÜLACHGUSS – SONNMATT

ZIELVORSTELLUNG

In diesem Teilraum prägen höhere Nutzungsdichten einhergehend mit höheren baulichen Dichten das Erscheinungsbild. Die kompakten Ensembles sind wahrnehmbar auf den Strassenraum bezogen resp. adressiert und reagieren mit entsprechenden Grundrissen. Die zeitgemäss nachverdichteten Bauten sind in Gruppen oder aufgelösten Blockrändern organisiert. An der strassenabgewandten Seite sind private Freiräume angelegt. Die urbanen Freiräume sind sorgfältig gestaltet, durchgrünt mit hoher Biodiversität, gestalterischer Vielfalt und einem grosszügigen Baumbestand. Die Strassenräume sind durch die Ausrichtung der Bebauung und die Gestaltung der Freiräume klar hierarchisiert. Zusammen mit den Arealentwicklungen sind neue öffentliche Wege durch den Teilraum, insbesondere zur Schule und in Richtung Bahnhof, entstanden. Die Parkierung ist konzentriert und platzsparend organisiert. Der Baumbestand ist gross und wird durch eine Reduktion von Unterbauungen zwischen den Gebäuden ermöglicht.

Dieser Teilraum ist entwicklungsorientiert. Durch die steigende Bevölkerungsdichte wird es spürbar belebter im Quartier. Die Gebäude sind etwas höher und länger geworden. Durch gemeinsam entwickelte Aussenräume werden bestehende Potenziale genutzt und die zwischen den Gebäuden liegenden Höfe werden zu grünen Oasen. Durch die bewusste Setzung der Bauten, die sorgfältige Gliederung der Fassaden und die zusammenhängende Gestaltung der Aussenräume wirkt der Teilraum wohltuend geordnet.



Hohe Entwicklung
der Nutzungsdichte



Deutlich wahrnehmbare Veränderung
der Baumasse und Gebäudeformen



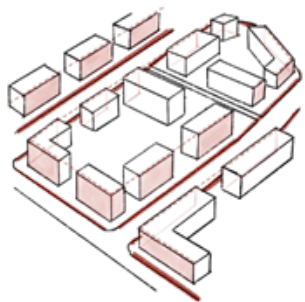
Aufwertung und qualitative Verbesserung
von Freiräumen und deren Leistungen



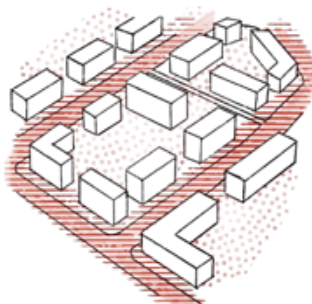
REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Bauten sind mit ihrer Längsfassade entlang einer Flucht und parallel zur Strassenachse anzuordnen. Es sind räumlich gefasst wirkende Strassenräume auszubilden.

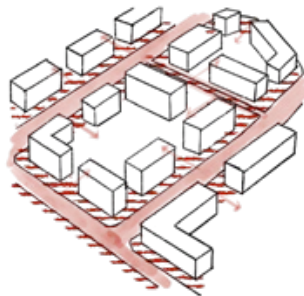


Die Anordnung der Gebäude führt dazu, dass klar definierte, städtische Strassenräume und grüne, gemeinschaftlich genutzte Hofräume entstehen.



Erschliessung und Verbindungen

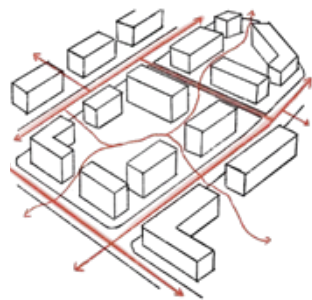
Die Erschliessung für alle Mobilitätsformen erfolgt direkt ab den Strassen. Wo sinnvoll, wird das Netz der Quartierstrassen so komplettiert, dass ein feinmaschiges Netz über den gesamten Teilraum entsteht.



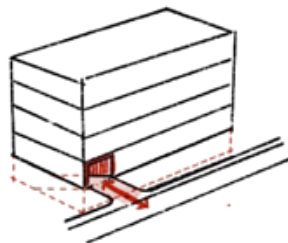
Die Strassen sind als öffentliche Räume mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit (Koexistenz-Prinzip) zu gestalten.



Bestehende Fussverbindungen durch die Gevierte sind zu erhalten und wo sinnvoll sind neue Wege anzulegen (öffentliches Wegerecht auf privatem Grund).

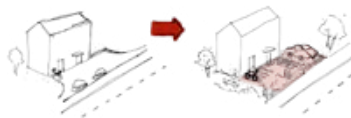


Zufahrten zu Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren (keine Rampenbauwerke im Freiraum).

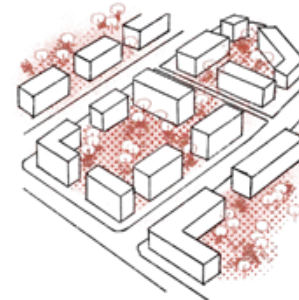


Anlage und Gestaltung des Freiraums

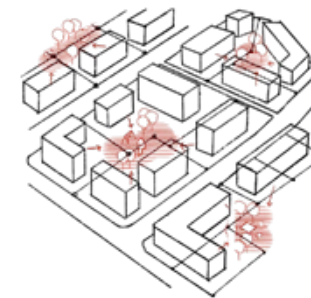
Die Gebäude zeichnen sich durch vielfältig gestaltete Vorzonen an den Quartierstrassen aus. Monofunktionale, versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden.



In den Gevierten sind Freiräume mit einem hohen Grünanteil vorzusehen. Sie weisen eine hohe Nutzungsvielfalt auf (Mensch, Fauna, Flora).



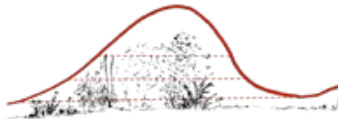
Es sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume mit genügend Angeboten für eine Vielfalt von Nutzergruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Spiel- und Ruheflächen sind mit benachbarten Parzellen zusammenhängend zu koordinieren und anzuordnen.



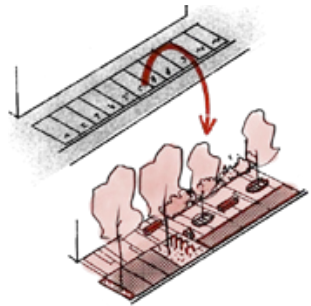
Der vorhandene Anteil an tiefgründigem Boden sowie der Baumbestand (Anzahl) ist mindestens zu erhalten, gleichwertig zu ersetzen oder neu anzulegen.



Die Freiräume sind durchgrünt mit Vegetation unterschiedlicher Grösse.



Versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden.

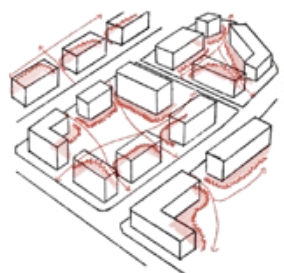


Bauweise

Gemeinschaftliche und/oder nachbarschaftliche Nutzungen wie Veloabstellplätze, Gemeinschaftsräume, Waschküche usw. sind im Erdgeschoss an geeigneten Orten mit Bezug zur Umgebung anzuordnen.



Bei Wohnen im Erdgeschoss sind die vielfältig gestalteten Vorzonen besonders sorgfältig und als für den Ort gestalterisch wie funktional angemessene Übergangsbereiche zwischen dem privaten (Innen-)Raum und öffentlichen Strassenraum/Hofraum auszubilden.



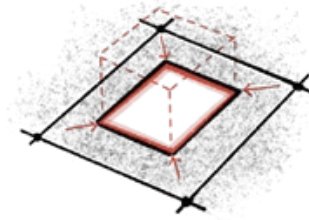
Erdgeschoss/Sockelgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss/Attika sind differenziert gestaltet. Insbesondere beim Erdgeschoss ist die Nutzweise, die innere Struktur (Hochparterre/Mezzanine etc.) und das Verhältnis von Geschlossen und Offen besonders sorgfältig auf die Lage und die Passantenfrequenz resp. den Öffentlichkeitsgrad abzustimmen und entsprechend zu gestalten.



Die Höhenkote des Eingangs und die Kote des Erdgeschosses liegen mindestens auf der selben Höhe wie die Erschliessungsstrasse (kein Eingraben/Absenken des Erdgeschosses).

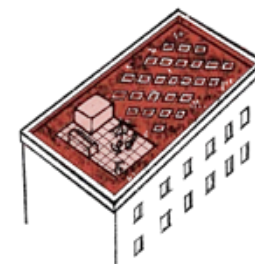


Die Ausdehnung von Bauten im Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren. Ein allfälliger Aufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Die Dachform und die Ausbildung ist optimiert für die Kombination von gemeinschaftlichen Ausserräumen, die Retention von Regenwasser, die Nutzung der Sonnenenergie und die Stärkung der ökologischen Bedingungen.



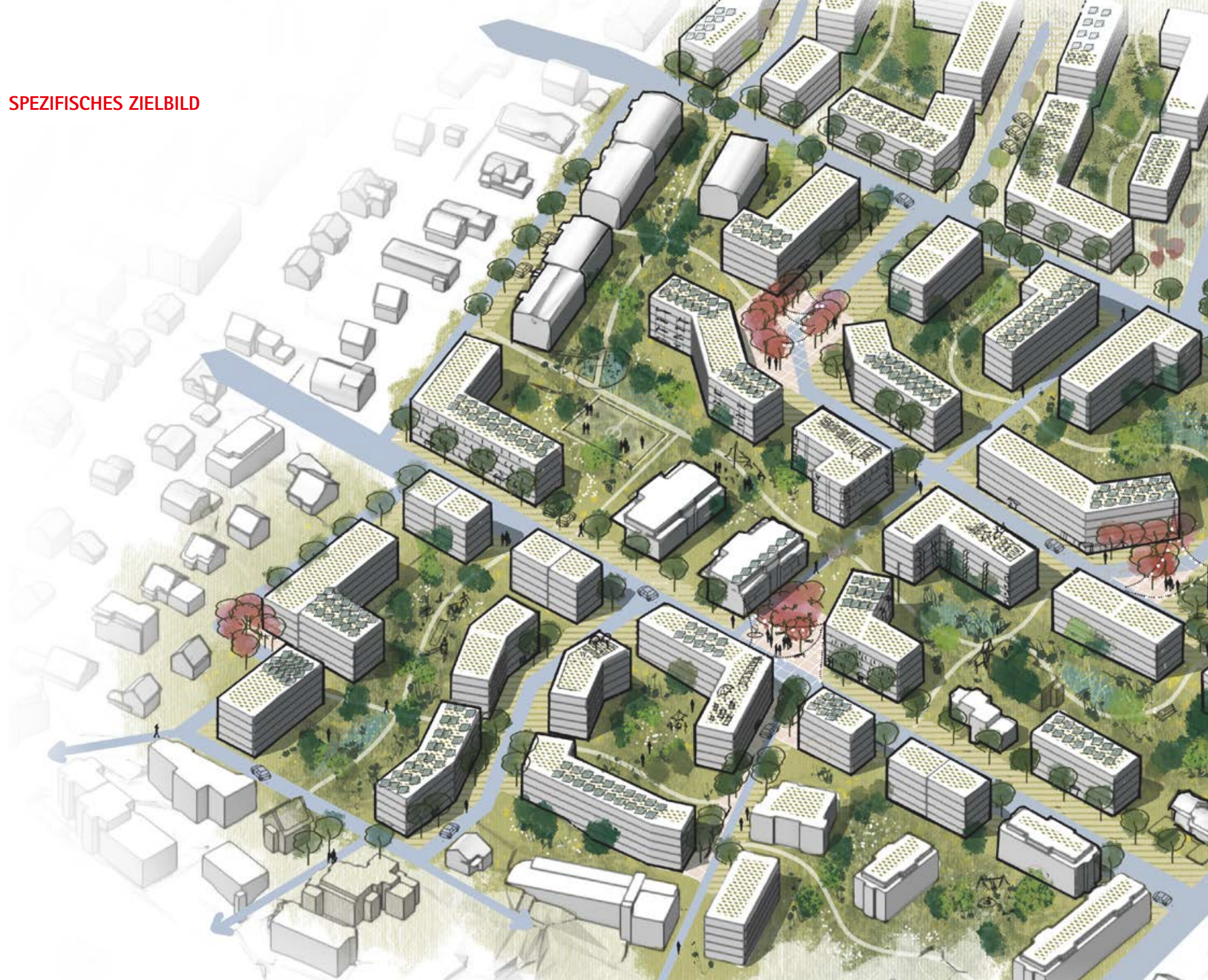
Nutzung/Spezielles

An Strassenkreuzungen sind die Erdgeschosse der Gebäudeecken auf eine mögliche publikumsbezogene Nutzung mit entsprechenden Vorzonen auszurichten. Es sind bspw. gesonderte Eingänge, der erwünschten Nutzung entsprechende Raumgrössen und -höhen, eine geeignete innere Raumaufteilung sowie ausreichend dimensionierte Fensterflächen vorzusehen.



4

SPEZIFISCHES ZIELBILD





TEILRAUM GRINGGLEN – ALLMEND – GRAMPEN – BÜLACH SÜD – SCHWERZGRUEB – VOGELSANG – WISLI

ZIELVORSTELLUNG

Der Teilraum zeichnet sich durch eine breit diversifizierte Bebauungsstruktur mit Gebäudetypologien unterschiedlichster Art mit sorgfältiger Zonierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen aus. Diese Wohnlandschaft ist Zeitzeuge einer kontinuierlichen Weiterentwicklung von Bebauungen ohne historischen Kern hin zu mehr Nutzungs- und Sozialdichte. In den Bereichen nahe dem Zentrum oder der Zürichstrasse sind höhere Nutzungsdichten einhergehend mit höheren baulichen Dichten prägend für das Erscheinungsbild. Bei Autobahn angrenzenden Räumen ist ein höherer Gewerbeanteil möglich. Der Teilraum ist durchzogen von einem System mit linearen und flächigen Freiräumen bestehend

aus öffentlich begehbaren Wegen und aneignungsfähigen Freiflächen für jegliche Nutzungsgruppen. Die Freiräume sind sorgfältig gestaltet, durchgrünt mit hoher Biodiversität, gestalterischer Vielfalt und einem grosszügigen Baumbestand. Die Areale mit klarer Adressierung orientieren sich an übergeordneten Elementen wie Quartierstrassen, öffentlichen Wegen oder Plätzen. Die Parkierung ist konzentriert und platzsparend organisiert. Der Baumbestand und die Anzahl der versickerungsfähigen Flächen sind durch die Regulierung von Unterbauungen zwischen den Gebäuden gross. Die Gewässer Sechtbach und Rietbach bilden attraktive Erholungsräume mit punktuellen Wasserzugängen direkt vor der Haustüre.

Dieser Teilraum ist bestandesorientiert. Durch vereinzelte An-/Umbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten nimmt die Bevölkerungsdichte mässig zu. Die diversifizierte Bebauungsstruktur verändert sich geringfügig. Durch nachbarschaftlich entwickelte Freiräume werden die Wohnumgebungen ökologisch und sozial revitalisiert. Dies geschieht links der Abgrenzungslinie Fluglärm (AGL) ohne Erhöhung der baulichen Dichte, d. h. innerhalb der heute gültigen Zonierung, aufgrund der Belastung durch den Fluglärm.

Links der AGL



Mässige Entwicklung der Nutzungsdichte



Erhaltung Substanz, Baumasse, Gebäudeform



Aufwertung und qualitative Verbesserung von Freiräumen und deren Leistungen

Rechts der AGL



Mässige Entwicklung der Nutzungsdichte



Mässig wahrnehmbarer Zuwachs von Baumasse, ähnliche Gebäudeformen



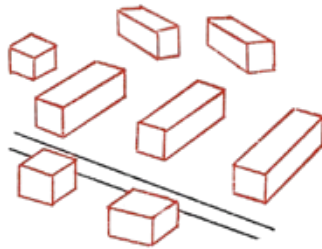
Aufwertung und qualitative Verbesserung von Freiräumen und deren Leistungen



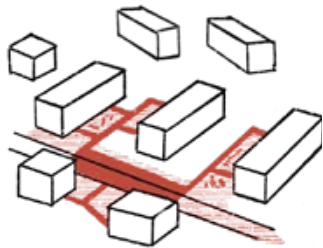
REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Bebauung ist betreffend Nutzungsprofil und Architektur auf den Geschosswohnungsbau ausgerichtet. Die Struktur und Anordnung sind im Grundsatz frei.

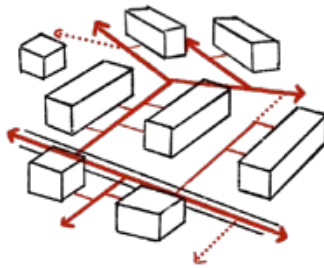


Die Gebäude sind über eindeutig erkennbare Zugänge und Wege am öffentlichen Strassenraum zu adressieren.



Erschliessung und Verbindungen

Die Quartiere weisen eine feinmaschige, öffentlich zugängliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf. Vorhandene Fussverbindungen sind zu erhalten und wo sinnvoll zu ergänzen.



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

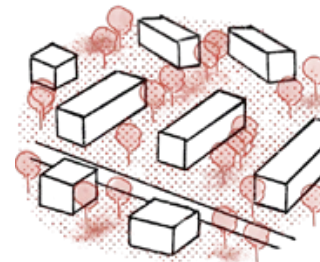


Anlage und Gestaltung des Freiraums

Entlang der Quartierstrassen sind vielfältig gestaltete Vorzonen auszubilden. Versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden. Übergänge zum Strassenraum sind höchstens zu einem Drittel der Anstosslänge als befahrbare Fläche zu gestalten.



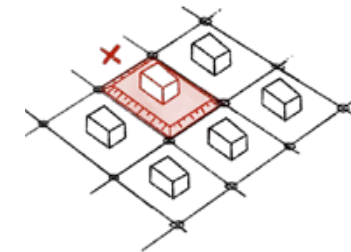
Die Freiräume sind durchgrünt mit Vegetation unterschiedlichster Grösse und ermöglichen Durchblicke zwischen den Bauten.



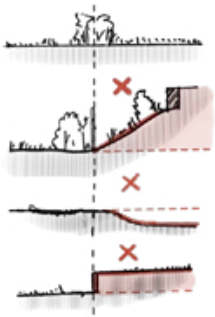
Der vorhandene tiefgründige Boden sowie der Grünanteil und der Baumbestand sind mindestens zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.



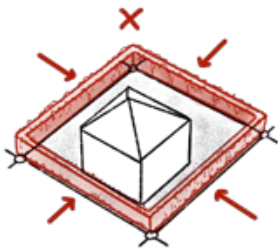
Künstliche Aufschüttungen sind nicht erlaubt. Ausnahmen sind möglich, wenn Erdmaterial auf dem Grundstück umgelagert wird (kein Ab- oder Zutransport aus Gründen der Ressourcenschonung).



Übergänge zu Nachbarparzellen sind à Niveau, ohne Höhensprünge zu gestalten.



Durchgängig geschlossene und nicht überblickbare Einfriedungen und Hecken an der Grundstücksgrenze sind ausgeschlossen.



Bauweise

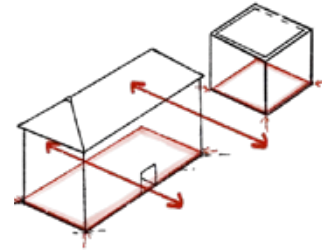
Die Gebäudetypologie ist frei.



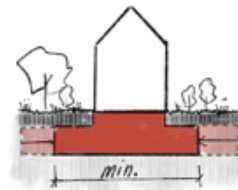
Erdgeschoss/Sockelgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss/Attika sind differenziert gestaltet. Insbesondere beim Erdgeschoss ist die Lage und das Verhältnis von Geschlossen und Offen besonders sorgfältig auf die Lage abzustimmen und zu gestalten.



Die Gebäude sollen einen kompakten Fussabdruck und eine offene, durchlässige Bebauung aufweisen.



Die Ausdehnung von Bauten im Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren. Ein allfälliger Aufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.

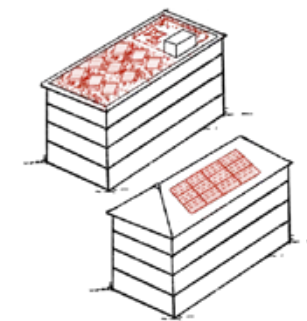


Die Höhenkote des Eingangs und Erdgeschosses liegt mindestens auf derselben Höhe wie die Erschliessungsstrasse (kein Eingraben / Absenken des Erdgeschosses).



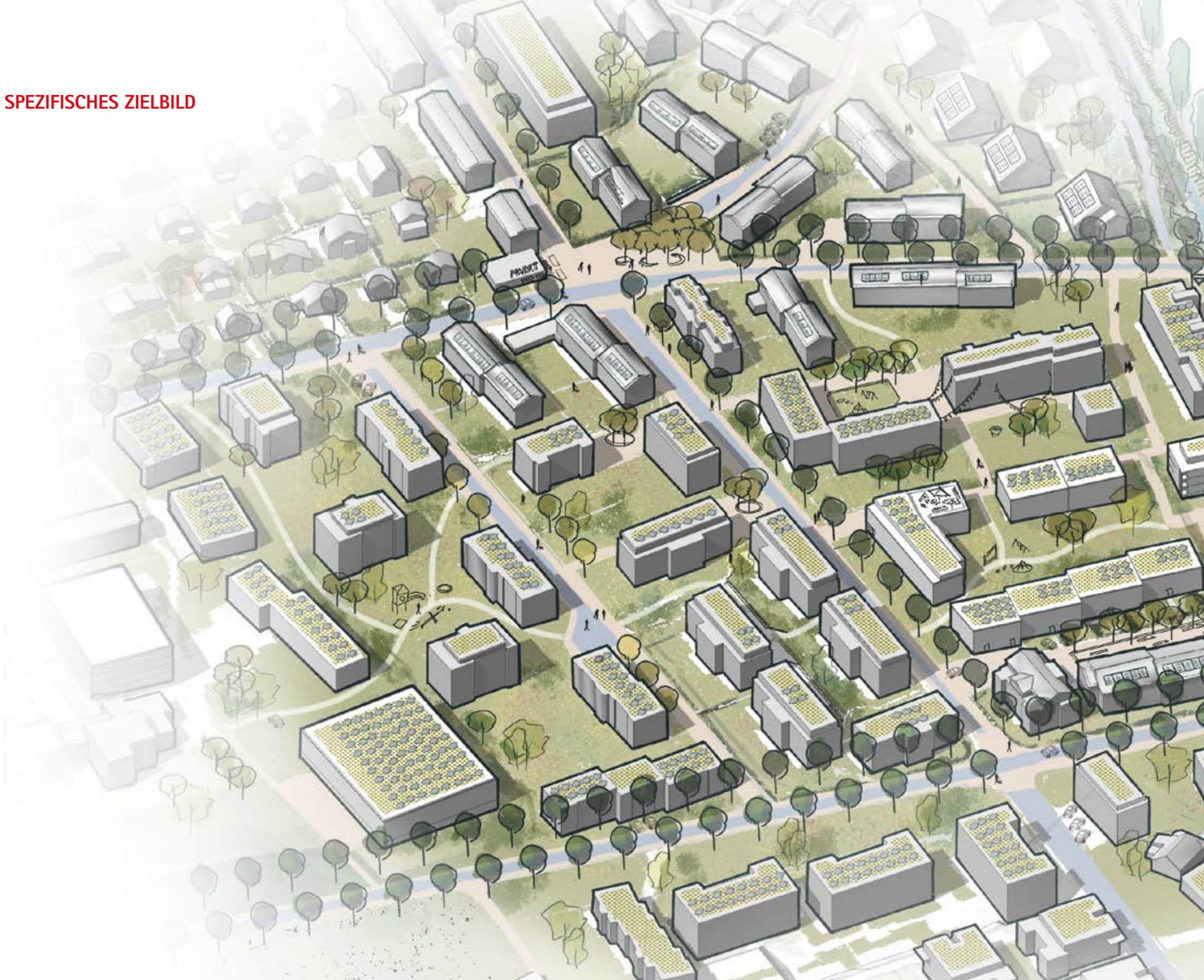
Oberer Gebäudeabschluss und Dach

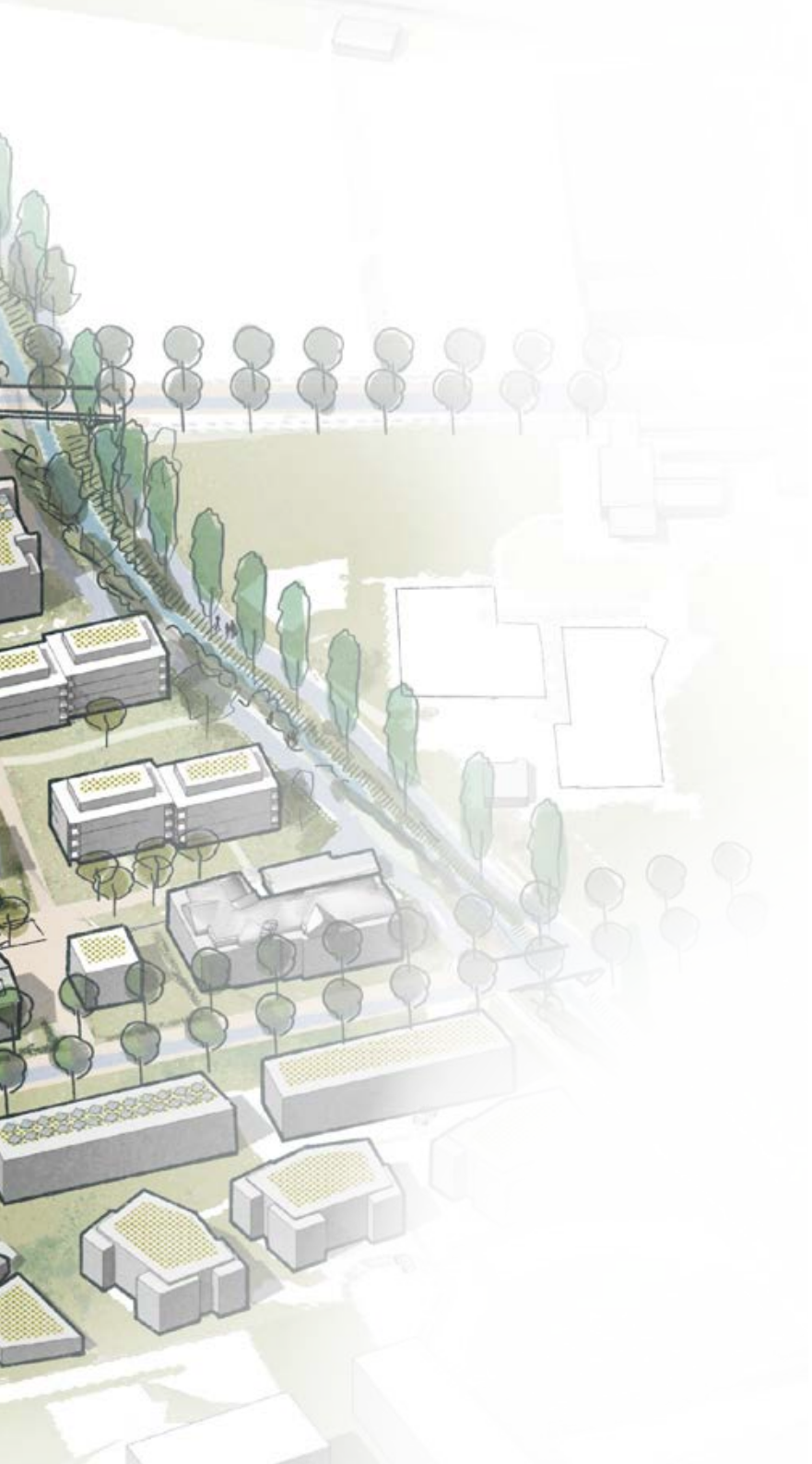
Die Dachform und die Ausbildung ist optimiert für eine Kombination der Themen wie gemeinschaftliche Aussenräume, Retention von Regenwasser, Nutzung der Sonnenenergie und Stärkung der ökologischen Bedingungen.



5

SPEZIFISCHES ZIELBILD





5

TEILRAUM BERGLI – METTMENRIET

ZIELVORSTELLUNG

Der Teilraum besteht aus lockeren, gut ins Gelände eingesetzten Bauten mit angepassten Gebäudehöhen ohne dominierende Höhensprünge. Die Gebäude reagieren auch im Inneren auf die natürlich vorhandene Hanglage ohne deutliche Eingrabung mit oberirdischen Wohngeschossen. Sie stehen mit einer klaren Sockelgestaltung auf dem gewachsenen Terrain zum Hangfuss und weisen ebenerdige oder erhöhte Eingangssituationen auf. Die Freiräume respektieren die Hangsituation, sind durchgrünt mit Vegetation unterschiedlichster Grösse, wertvoll im Sinne der Biodiversität sowie für die heimische Fauna und ermöglichen Durchblicke zwischen den Bauten. Vom Terrainverlauf her fliessende und offen gestaltete Übergänge zu den Nachbargrundstücken und den Strassen sowie eine hohe Aneigenbarkeit zum Spielen und zum Aufenthalt zeichnen die Freiräume aus. Die feinmaschige Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf sicheren, verkehrsberuhigten Strassen, ergänzt mit kleinen Wegen und Treppen, ist sowohl längs als auch quer zum Hang sichergestellt und fördert trotz der Hanglage Alternativen zum motorisierten Individualverkehr. Die vom Hang einsehbare Dachlandschaft ist bewusst als Landschafts-

kulisse gestaltet und die Dachflächen entsprechend genutzt. Die unterirdischen Teile der Bauten sind in ihrer Ausdehnung minimiert, so dass Platz für tiefgründige Böden sowie für grosse Bäume und Sträucher vorhanden ist. Freiflächen für Parkierung sind versickerungsfähig. Durch die Bewohnenden mehrerer Gebäude gemeinsam genutzte Frei- und Spielflächen haben sich aufgrund privater Initiativen etabliert.

Dieser Teilraum ist bestandesorientiert. Durch vereinzelte An-/Umbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten nimmt die Bevölkerungsdichte mässig zu. Das Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur bleibt erhalten. Die wertvollen Grünräume, in die die Gebäude eingebettet sind, bleiben erhalten.

Das Neubaugebiet Mettmenriet ist entwicklungsorientiert.

Durch eine Bebauung des Mettmenriets entsteht ein neues qualitativ hochwertiges Quartier. Gleichzeitig werden damit neue, nutzbare Freiräume und sorgfältig gestaltete Übergänge zur Landschaft geschaffen.

Bergli



Mässige Entwicklung der Nutzungsdichte



Mässig wahrnehmbarer Zuwachs von Baumasse, ähnliche Gebäudeformen



Erhaltung/Sicherung von Freiräumen und deren Leistungen

Neubaugebiet Mettmenriet



Mässige Entwicklung der Nutzungsdichte



Mässig wahrnehmbarer Zuwachs von Baumasse, ähnliche Gebäudeformen



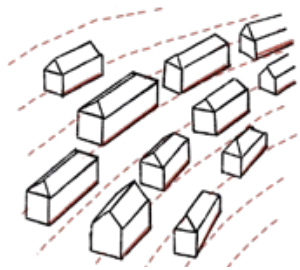
Aufwertung und qualitative Verbesserung von Freiräumen und deren Leistungen



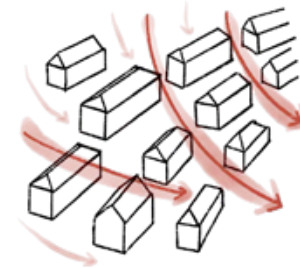
REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Bebauung steht mit der Längsfassade parallel zur Höhenlinie und mit Abstand zum Strassenrand (grüne Vorzone).

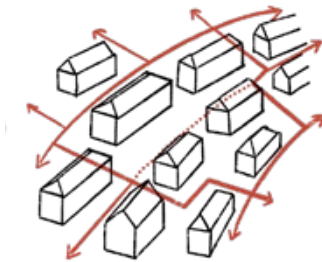


Die Gebäude sind in Reihen organisiert mit Unterbrüchen für die Zirkulation der Tal- und Binnenwinde.

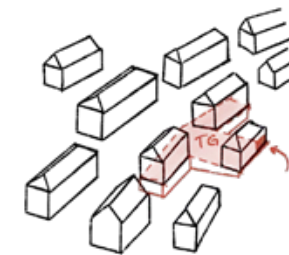


Erschliessung und Verbindungen

Die Quartiere weisen eine feinmaschige, öffentlich zugängliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf. Vorhandene Fussverbindungen sind zu erhalten und wo sinnvoll zu ergänzen.



Für Zufahrten zu Garagen ist die Hanglage zu nutzen oder sie sind in die Gebäude integriert (keine Rampenbauwerke im Freiraum).

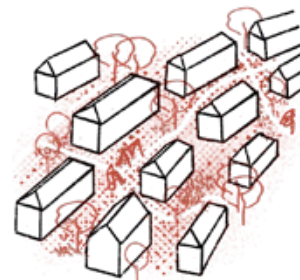


Die Strassen sind als öffentliche Räume mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit (Koexistenz-Prinzip) zu gestalten.



Anlage und Gestaltung des Freiraums

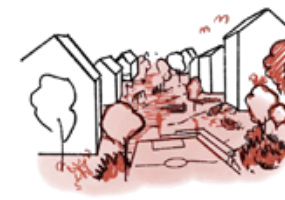
Die Freiräume zeichnen sich durch fließende und offen gestaltete Übergänge zu den Nachbargrundstücken und den Strassen aus. Sie respektieren die Hangsituation, sind durchgrünt mit Vegetation unterschiedlichster Art und Grösse und ermöglichen Durchblicke zwischen den Bauten.



Der vorhandene, tiefgründige Boden sowie der Grünanteil und der Baumbestand sind mindestens zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.



Es sind klare Übergangsbereiche zwischen dem öffentlichen, dem siedlunginternen und dem privaten Raum zu schaffen. Die siedlunginternen Freiräume weisen eine hohe Nutzungsvielfalt auf (Mensch, Fauna, Flora). Es sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete, gemeinschaftliche Freiflächen für eine Vielzahl von Nutzergruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.



Entlang der Quartierstrassen sind vielfältig gestaltete Vorzonen auszubilden. Monofunktionale, versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden. Übergänge zum Strassenraum sind höchstens zu einem Drittel der Anstosslänge als befahrbare Fläche zu gestalten.

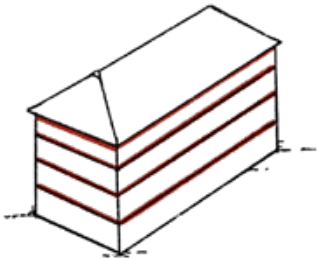


Bauweise

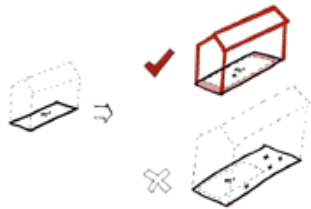
Die einzelnen Reihen sind so zueinander angeordnet und gestaltet, dass jeweils erkennbare Siedlungseinheiten mit ähnlichem architektonischem Ausdruck entstehen.



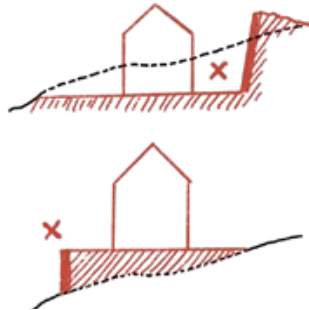
Die Bauten dienen dem Geschosswohnungsbau.



Bei Ersatz oder Umbau von Gebäuden ist der Fussabdruck höchstens minimal zu vergrössern und es sind ähnliche Proportionen anhand des Bestandes zu wählen. Die Ausdehnung von Bauten in den Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren.

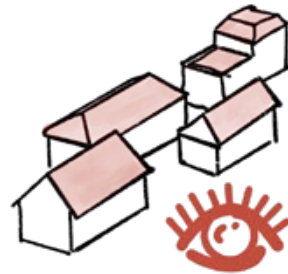


Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden. Die Höhenkote des Eingangs und des Erdgeschosses liegt mindestens auf derselben Höhe wie die Erschliessungsstrasse (kein Eingraben/Absenken des Erdgeschosses). Der gewachsene Terrainverlauf wird nicht verändert.

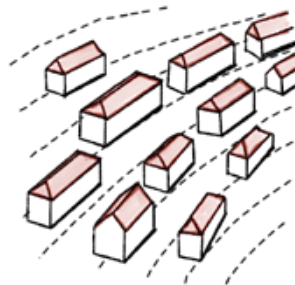


Oberer Gebäudeabschluss und Dach

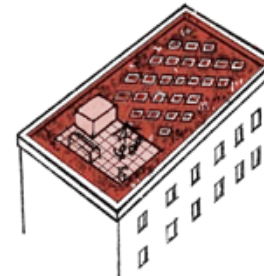
Im Bewusstsein der Sichtbarkeit ist das Dach im Sinne einer fünften Fassade zu gestalten.



Die Siedlungseinheiten Bergli und Bergli Süd weisen ein Sattel- oder Zeltdach mit Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Höhenverlauf auf.

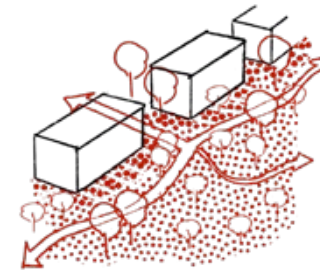


Bei der Siedlungseinheit Mettmennriet sind die Dachform und die Ausbildung optimiert für die Kombination von gemeinschaftlichen Aussenräumen, Retention von Regenwasser, die Nutzung der Sonnenenergie und die Stärkung der ökologischen Bedingungen. Attikageschosse im baurechtlichen Sinn sind ausgeschlossen, Teilgeschosse als Dachgeschoss sind möglich.



Spezielles

Bei der Siedlungseinheit Mettmennriet ist zusammen mit der Entwicklung Schleufenberg der Übergang zwischen dem bebauten und dem unbebauten Raum als zusammenhängendes, sich ergänzendes System zu planen.



6

SPEZIFISCHES ZIELBILD





ZIELVORSTELLUNG

Dieser Teilraum ist durch kleinteilige Einheiten mit hohem Grünanteil und grosszügigem Baumbestand sowie ökologischer Vielfalt in den privaten Gärten geprägt. Die feinmaschige Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf sicheren, verkehrsberuhigten Quartierstrassen, ergänzt mit kleinen Wegen und Treppen, ist sichergestellt. Die Erreichbarkeit von ÖV-Haltestellen ist situationsgerecht sichergestellt. Die Gebäude reagieren auch im Inneren auf die natürlich vorhandene Hanglage ohne deutliche Eingrabung mit oberirdischen Wohngeschossen. Sie stehen mit einer klaren Sockelgestaltung auf dem gewachsenen Terrain zum Hangfuss und weisen ebenerdige Eingangssituationen auf. Die Gebäude zeichnen sich durch vielfältig gestaltete Vorzonen an den Quartierstrassen aus. Vom Terrainverlauf her hat es fließende Übergänge zu den Nachbargrundstücken und Strassen. Die Freiräume und privaten Gärten bieten eine hohe Vielfalt an Begrünung zu Gunsten der ökologischen Vernetzung und Förderung trittsteinartiger Biotope. Die unterirdischen Bauten sind in diesem Teilraum auf den Fussabdruck des Gebäudes reduziert. Monofunktionale, versiegelte Flächen sind nicht vorhanden. Die von der Ebene aus einsehbare Dachlandschaft ist bewusst als attraktive Landschaftskulisse gestaltet.

Dieser Teilraum ist bestandesorientiert. Durch vereinzelte An-/Umbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten nimmt die Bevölkerungsdichte mässig zu. Das Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur sowie der Anteil grüner Freiräume bleiben erhalten.

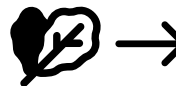
Das Neubaugebiet Schleufenberg ist entwicklungsorientiert und bildet einen bewusst gestalteten Übergang zur Landschaft aus.



Mässige Entwicklung
der Nutzungsdichte



Erhaltung Substanz, Baumasse,
Gebäudeform



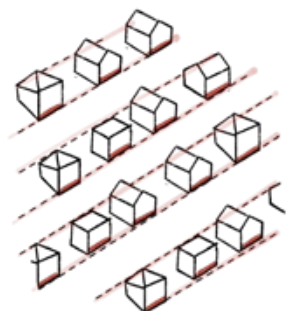
Erhaltung/Sicherung von Freiräumen
und deren Leistungen



REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Bebauung steht parallel oder senkrecht zum Höhenverlauf und mit Abstand zum Strassenrand (grüne Vorzone).

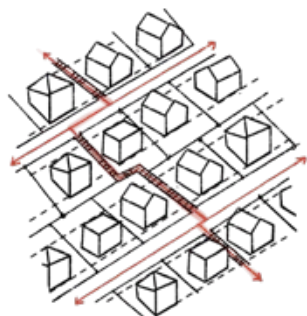


Typologisch setzt sich die Bebauung aus Einfamilienhäusern oder in Reihen neben- oder übereinander angeordneten Einheiten zusammen.



Erschliessung und Verbindungen

Die Quartiere weisen eine feinmaschige, öffentlich zugängliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf. Vorhandene Fussverbindungen sind zu erhalten und wo sinnvoll zu ergänzen.



Für Zufahrten zu Garagen ist die Hanglage zu nutzen oder sie sind in die Gebäude integriert.

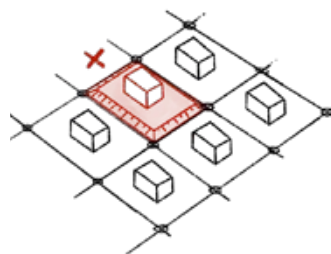


Die Strassen sind als öffentliche Räume mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit (Koexistenz-Prinzip) zu gestalten.



Anlage und Gestaltung des Freiraums

Der gewachsene Terrainverlauf wird nicht verändert. Künstliche Aufschüttungen sind nicht erlaubt. Ausnahmen sind möglich, wenn Erdmaterial auf dem Grundstück umgelagert wird.



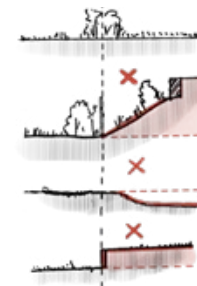
Die privaten Freiräume weisen einen hohen Grünanteil mit einer artenreichen und Biodiversität fördernden Vegetation auf.



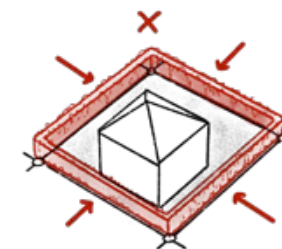
Der vorhandene, tiefgründige Boden sowie der Grünanteil und der Baumbestand sind mindestens zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.



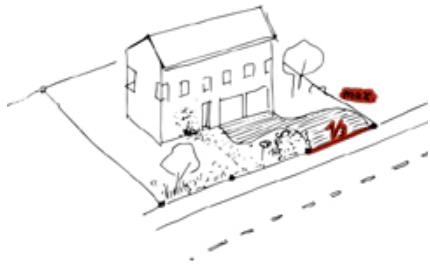
Übergänge zu Nachbarparzellen sind à Niveau, ohne Höhen-sprünge zu gestalten.



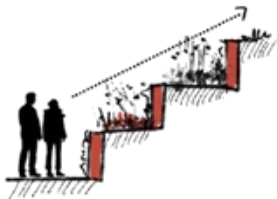
Durchgängig geschlossene und nicht überblickbare Einfriedungen und Hecken an der Grundstücksgrenze sind ausgeschlossen.



Übergänge zum Strassenraum sind höchstens zu einem Drittel der Anstosslänge als befahrbare Fläche zu gestalten. Versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden.

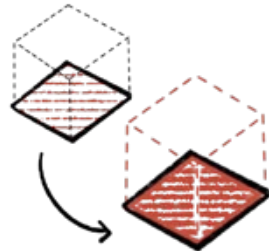


Aufgrund der Topografie erforderliche Stützmauern sind in ortstypischen Materialien zu erstellen und zu begrünen. Die Höhe ist möglichst gering zu halten. Grössere Geländesprünge können via Terrassierung aufgefangen werden.



Bauweise

Bei Ersatz oder Umbau von Einzelgebäuden ist der Fussabdruck höchstens minimal zu vergrössern und die Proportionen sind auf die Nachbarschaft abzustimmen.



Die Bebauung weist eine sorgfältige Gliederung auf. Die Gliederung macht die innere Organisation der Wohneinheiten erkennbar.



Die Höhenkote des Eingangs und des Erdgeschosses liegt mindestens auf derselben Höhe wie die Erschliessungsstrasse (kein Eingraben/Absenken des Erdgeschosses).

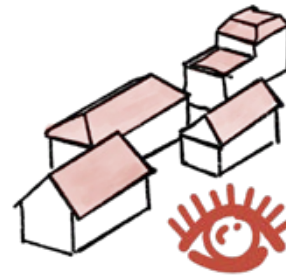


Die Ausdehnung von Bauten im Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren. Ein allfälliger Aufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Im Bewusstsein der Sichtbarkeit ist das Dach im Sinne einer fünften Fassade zu gestalten.



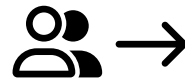




ZIELVORSTELLUNG

Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur ist in diesem Teilraum durch kleinteilige Einheiten mit hohem Grünanteil und grosszügigem Baumbestand sowie ökologischer Vielfalt in den privaten Gärten geprägt. Die feinmaschige Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf sicheren, verkehrsberuhigten Quartierstrassen ist sichergestellt, die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen ist optimal und Sackgassensituationen sind aufgehoben. Die Quartierstrassen sind als Räume zum Spielen zu einem hohen Grad aneigenbar. Die privaten Freiräume sind zu Gunsten der ökologischen Vernetzung und Förderung trittsteinartiger Biotope ausgestaltet. Die unterirdischen Bauten orientieren sich in ihrer Ausdehnung am Fussabdruck der Gebäude. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als unversiegelte oder sickerfähige, multifunktional nutzbare Flächen ausgestaltet. Die kleinteilige Bebauungsstruktur bleibt auch bei Ersatzbauten über mehrere Grundstücke erkenn- und erlebbar. Grossformatige Bauten sind in dem Teilraum ortsfremd und kommen nicht vor.

Dieser Teilraum ist bestandesorientiert. Die Nutzungsdichte bleibt gleich. Das Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur sowie der Anteil grüner Freiräume bleiben erhalten. Die Gebiete Stadtächer und Solistrasse Ost bilden heute jeweils eine gut erhaltene und erkennbare Baugruppe, welche wertvolle Strukturen aufweisen und bewahrt werden sollen. Gesamtstädtisch sind diese zwei Gebiete wertvolle Zeitzeugen innerhalb des diversen Stadtgebiets und räumlich prägnante, zu erhaltende Strukturelemente.



Keine oder geringe Entwicklung der Nutzungsdichte



Erhaltung Substanz, Baumasse, Gebäudeform



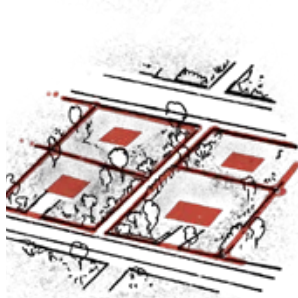
Erhaltung/Sicherung von Freiräumen und deren Leistungen



REGELWERK

Struktur und Ordnung der Bebauung

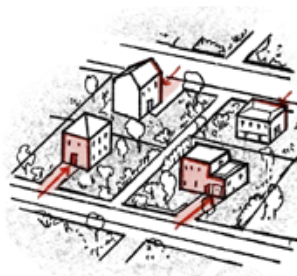
Die Bebauung richtet sich an der ursprünglichen Kleinteiligkeit der Parzellen aus.



Ersatzneubauten respektieren die bisherige Kleinteiligkeit der Struktur. Die Bebauung ist betreffend Nutzungsprofil und Architektur auf das individuelle Wohnen mit Bezug zum Freiraum ausgerichtet (Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser o. dgl.).

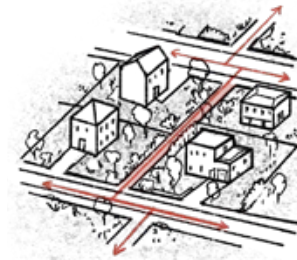


Die Gebäude sind direkt und unmittelbar an die öffentlichen Strassen zu adressieren (Lage und Erkennbarkeit von Zugang und Eingang).



Erschliessung und Verbindungen

Die Quartiere weisen eine feinmaschige, öffentlich zugängliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr auf. Vorhandene Fussverbindungen sind zu erhalten und wo sinnvoll zu ergänzen.

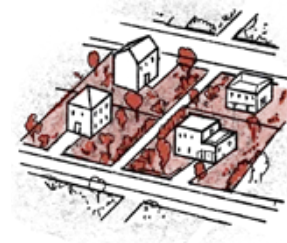


Die Strassen sind als öffentliche Räume mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit (Koexistenz-Prinzip) zu gestalten.



Anlage und Gestaltung des Freiraums

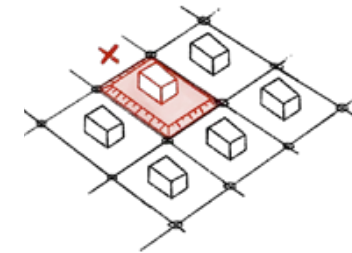
Die privaten Freiräume weisen einen hohen Grünanteil mit einer artenreichen und Biodiversität fördernden Vegetation auf.



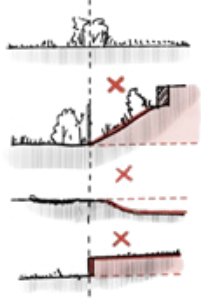
Der vorhandene, tiefgründige Boden sowie der Grünanteil und der Baumbestand sind mindestens zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.



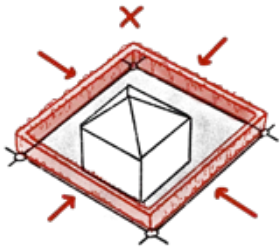
Künstliche Aufschüttungen sind nicht erlaubt.



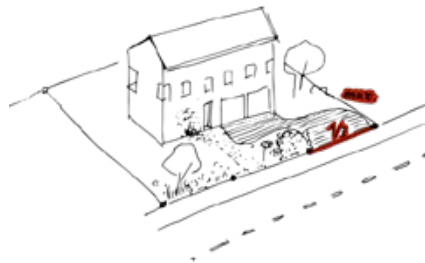
Übergänge zu Nachbarparzellen sind à Niveau, ohne Höhensprünge zu gestalten.



Durchgängig geschlossene und nicht überblickbare Einfriedungen und Hecken an der Grundstücksgrenze sind ausgeschlossen.

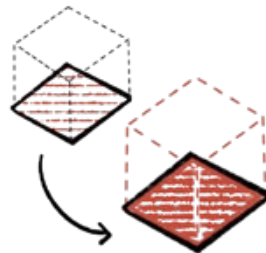


Übergänge zum Strassenraum sind höchstens zu einem Drittel der Anstosslänge als befahrbare Fläche zu gestalten. Versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden.



Bauweise

Bei Ersatz oder Umbau von Einzelgebäuden ist der Fussabdruck höchstens minimal zu vergrössern und es sind ähnliche Proportionen anhand des Bestandes zu wählen.



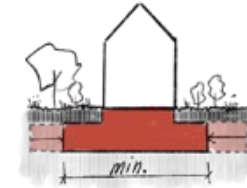
Die Gebäude weisen eine sorgfältige Gliederung auf. Die Gliederung macht die innere Organisation der Wohneinheiten erkennbar.



Die Höhenkote des Eingangs und des Erdgeschosses liegt mindestens auf derselben Höhe wie die Erschliessungsstrasse (kein Eingraben/Absenken des Erdgeschosses).

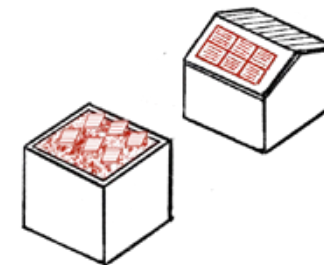


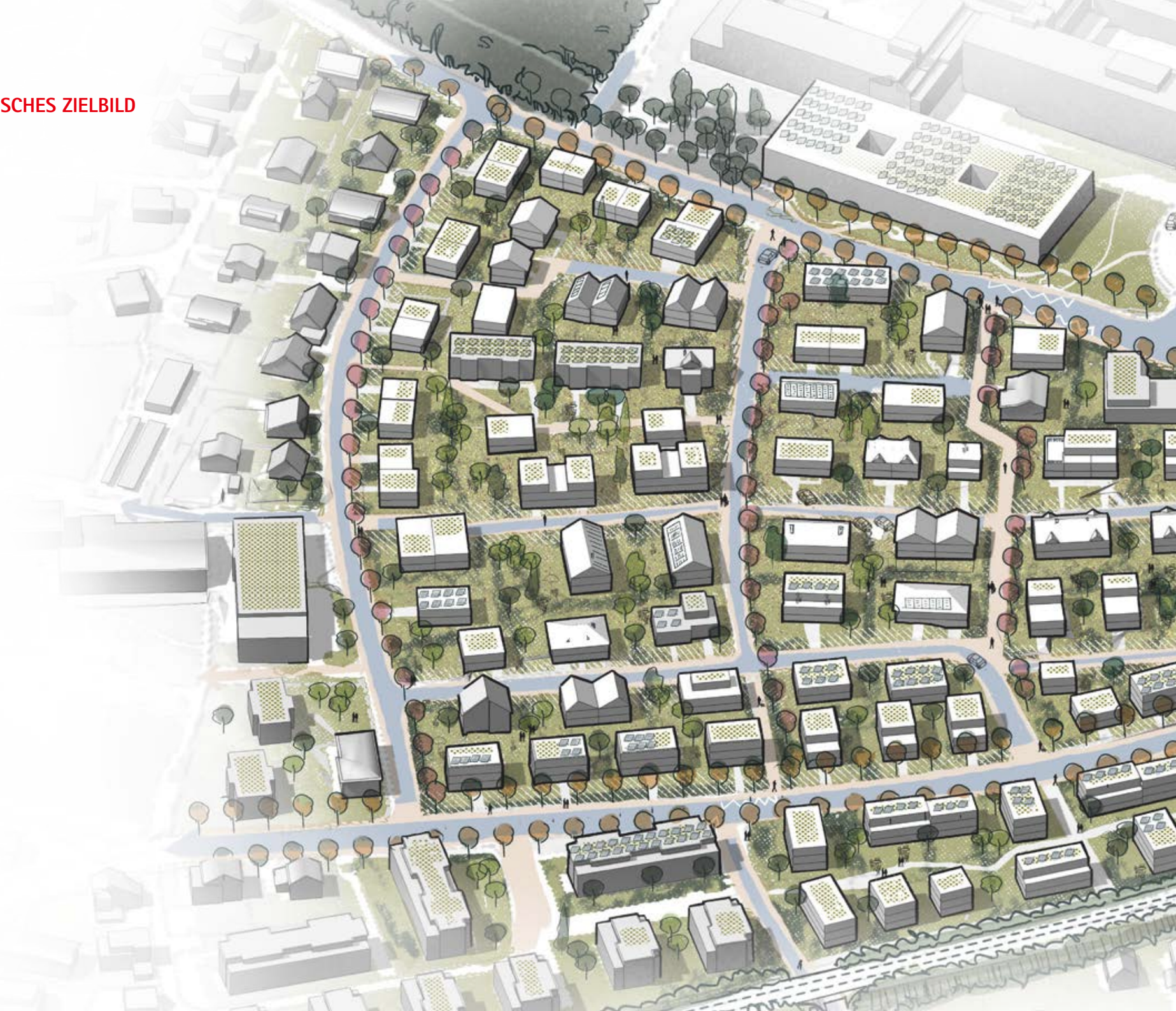
Die Ausdehnung von Bauten im Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren. Ein allfälliger Aufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

Dächer leisten einen Beitrag zur Retention von Regenwasser, zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Stärkung der ökologischen Bedingungen.







TEILRAUM KIRCHFELD

ZIELVORSTELLUNG

Das Kirchfeld ist eines der sehr wenigen Gebiete der Stadt, das sich anhand einer ursprünglichen städtebaulichen Planung entwickelt hat. Die den Teilraum prägenden Elemente stammen im Wesentlichen aus der zu Beginn des letzten Jahrhunderts geplanten Anlage.

Das Kirchfeld ist durch öffentliche Bauten in park-ähnlichen Anlagen geprägt. Die grosszügigen und ruhig gestalteten Strassenräume und die öffentlichen, begrüneten Plätze zeichnen das Gebiet aus. Die Durchwegung ist durch klare Hauptwege geprägt, die die Anbindung ans Zentrum sicherstellen. Die Sichtbezüge zwischen den Baugruppen sind erhalten geblieben und zeitgemäss weiterentwickelt. Die Villen hinter der Bahnlinie sind in ihrer locker angeordneten Setzung wahrnehmbar und respektvoll nachverdichtet. Die üppigen und wertvollen Umgebungen mit grossem Baumbestand sind erhalten und gezielt gefördert. Der Teilraum besitzt beste Voraussetzungen, um neuartige Pilotprojekte für innovative Wohnformen realisieren zu können. Aufgrund der topografischen Ausprägung und der Nähe zum Zentrum spielt der motorisierte Individualverkehr im Teilraum für die Bewohnenden eine geringe Rolle.

Dieser Teilraum ist entwicklungsorientiert. Durch seine zentrale Lage direkt am Bahnhof und die steigende Bevölkerungsdichte wird es spürbar belebter. Innovative Wohnformen bringen neue Gebäudeformen hervor, die im klar definierten Strassenraum wieder zusammengefasst werden.



Hohe Entwicklung
der Nutzungsdichte



Deutlich wahrnehmbare Veränderung
der Baumasse und Gebäudeformen



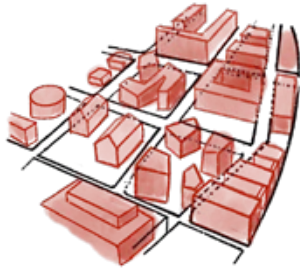
Aufwertung und qualitative Verbesserung
von Freiräumen und deren Leistungen



REGELWERK

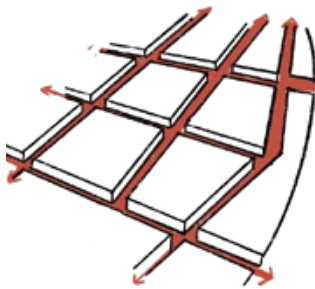
Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Struktur und Ordnung der Bebauung ist durch die Strassenräume geprägt. Die Anordnung und Typologie der Bauten innerhalb der Strassengevierte ist frei.

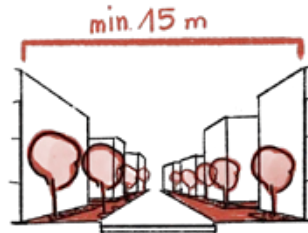


Erschliessung und Verbindungen

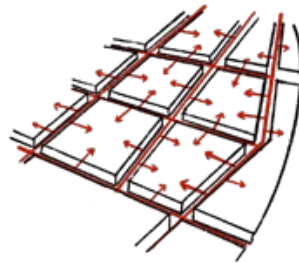
Das im Quartierplan von 1909 geplante regelmässige Raster der Erschliessungs- und Strassenräume ist zu erhalten resp. die fehlenden Verbindungen sind herzustellen.



Die in ihrer Funktion und Dimension identisch angelegten (Strassen-)Räume von 15 m Breite sind, inkl. der Ränder und Übergänge zu privaten Bereichen, einheitlich zu gestalten.



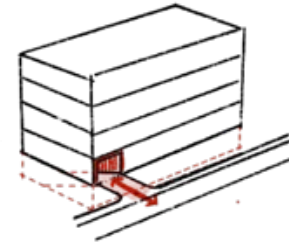
Die Erschliessung für alle Mobilitätsformen erfolgt direkt ab den Strassen.



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

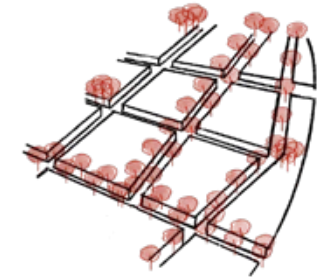


Zufahrten zu Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren (keine Rampenbauwerke im Freiraum).



Anlage und Gestaltung des Freiraums

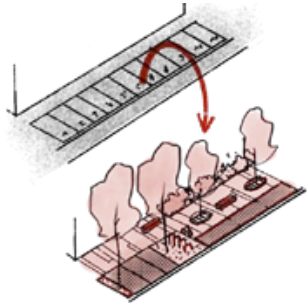
Bei baulichen und freiräumlichen Entwicklungen sind das System der Baumreihen entlang der Strassen und die differenzierte Anordnung von einzelnen oder zu Gruppen formierten Bäumen auf den Grundstücken zu stärken.



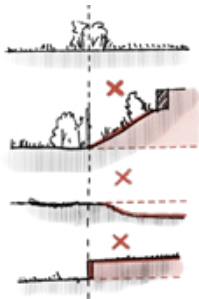
Die privaten Freiräume weisen eine offene, visuell durchlässige Gestaltung mit biodiversitätssteigernden Vegetationselementen auf.



Versiegelte Flächen für Abstellplätze sind zu vermeiden.



Der gewachsene Terrainverlauf ist zu erhalten.

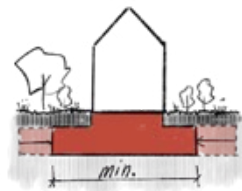


Bauweise

Die Gebäude weisen mindestens einen Abstand von 7.5m von der Strassenachse auf.

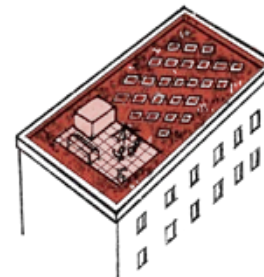


Die Ausdehnung von Bauten im Untergrund ist zu minimieren und in der Lage zu konzentrieren. Ein allfälliger Aufbau über unterirdischen Bauteilen ist in Abhängigkeit zu den Themen graue Energie, statische Höhe, Begrünung und Wurzelraum für Pflanzen zu optimieren.



Oberer Gebäudeabschluss und Dach

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



Nutzung/Spezielles

Ergänzend zum Zentrum ist das Kirchfeld als Standort für flächenintensive Nutzungen mit öffentlicher Funktion geeignet (Gesundheit, Kultur, Religion, Dienstleistung etc.).







TEILRAUM LANDERT-AREAL – JAKOBSTAL – BÜLACH NORD – BÜLACH SÜD (GEWERBE/INDUSTRIE)

ZIELVORSTELLUNG

Industriell und gewerblich orientierte Bauten mit ergänzenden, hochwertigen Freiräumen für Mitarbeitende prägen den Teilraum. Die Anbindung und Auffindbarkeit der Bauten ist innerhalb des Areals, auch für den Fuss- und Veloverkehr, einfach. Die Dachlandschaft und Fassaden sind für die Energiegewinnung und eine nachhaltige Wassernutzung bewusst gestaltet und entsprechend genutzt. Die Parkierungsflächen sind aus sickerfähigen Belägen ausgeführt und mit grosszügig schattenspendenden Bäumen sowie ökologisch vielfältiger Ruderalvegetation ergänzt. Verkehrsintensive Einrichtungen sind in Bülach Süd und in Bülach Nord konzentriert. Bülach Süd ist ein gut erreichbarer Einkaufshotspot mit gestärkten und aufgewerteten inneren Strukturen für den Fuss- und Veloverkehr. Das Landertareal sowie das Jakobstal sind als Gewerbe- und Industriestandort langfristig zu erhalten.

Dieser Teilraum ist entwicklungsorientiert. Seine strategisch gute Lage mit Nähe zu Autobahnzufahrten sowie zum Flughafen Zürich machen die Standorte wirtschaftlich attraktiv. Durch neue Gebäudeformen werden mehr Arbeitsplätze geschaffen, was die Umgebung spürbar belebt. Es gibt mehr nutzbare Erholungs- und Freiräume.



Hohe Entwicklung
der Nutzungsdichte



Deutlich wahrnehmbare Veränderung
der Baumasse und Gebäudeformen

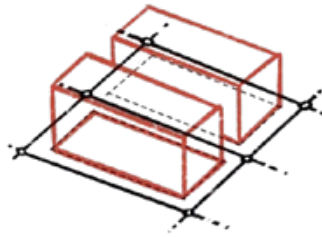


Aufwertung und qualitative Verbesserung
von Freiräumen und deren Leistungen

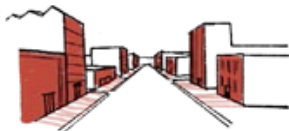


Struktur und Ordnung der Bebauung

Die Form und die Setzung der Gebäude orientieren sich an der orthogonalen Parzellenstruktur.

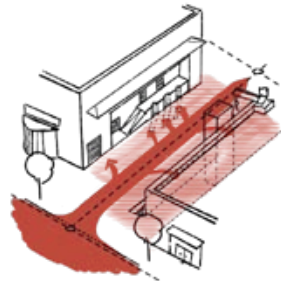


Die Adressierung der Gebäude erfolgt an die Hauptachsen und ist erkennbar gestaltet.



Erschliessung und Verbindungen

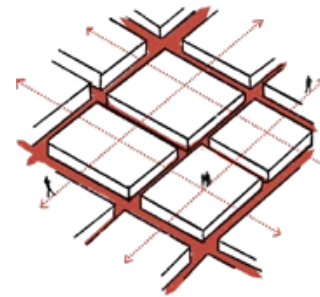
Erschließungs- und Parkieranlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten und wenn immer möglich mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen.



Die einfache Auffindbarkeit der Eingänge für Fuss- und Veloverkehr ist sicherzustellen.

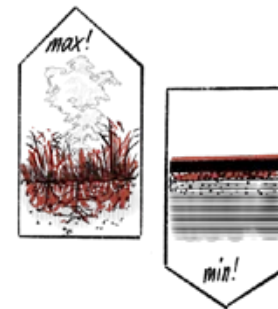


Auf Arealen ist im Einklang mit den betrieblichen Anforderungen eine öffentlich zugängliche Durchwegung sicherzustellen. Bestehende Fussverbindungen sind zu erhalten und in ihrer Auffindbarkeit zu verbessern.

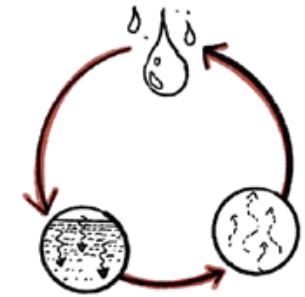


Anlage und Gestaltung des Freiraums

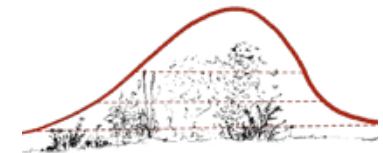
Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren und hitzemindernd auszugestalten. Wo immer es das Lichtraumprofil zulässt, sind Bäume zu pflanzen.



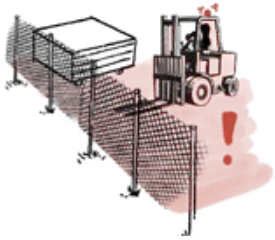
Regenwasser ist wiederzuverwenden und dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Insbesondere Abstellflächen sind sickerfähig auszugestalten.



Grünflächen sind artenreich, mit unterschiedlichen Pflanzenwuchshöhen und extensiv zu gestalten.



Übergänge zu Nachbarparzellen sind à Niveau, ohne Höhensprünge zu gestalten. Es sind nur Einfriedungen aus betrieblichen Gründen erlaubt.



Freiräume sind für verschiedene Nutzergruppen adaptierbar zu gestalten. Insbesondere sind attraktive Flächen für die Nächsterholung der Mitarbeitenden vorzusehen.

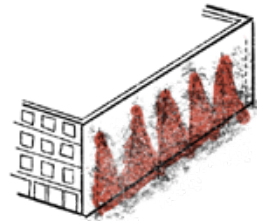


Bauweise

Es sind Strukturen zu bauen, die unterschiedliche Funktionen aufnehmen können (langfristige Nutzungsflexibilität) und/oder es ist eine Wiederverwendung der Bauteile vorzusehen.

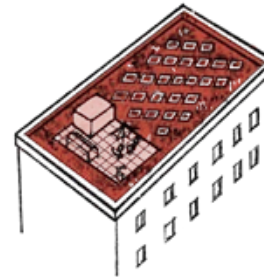


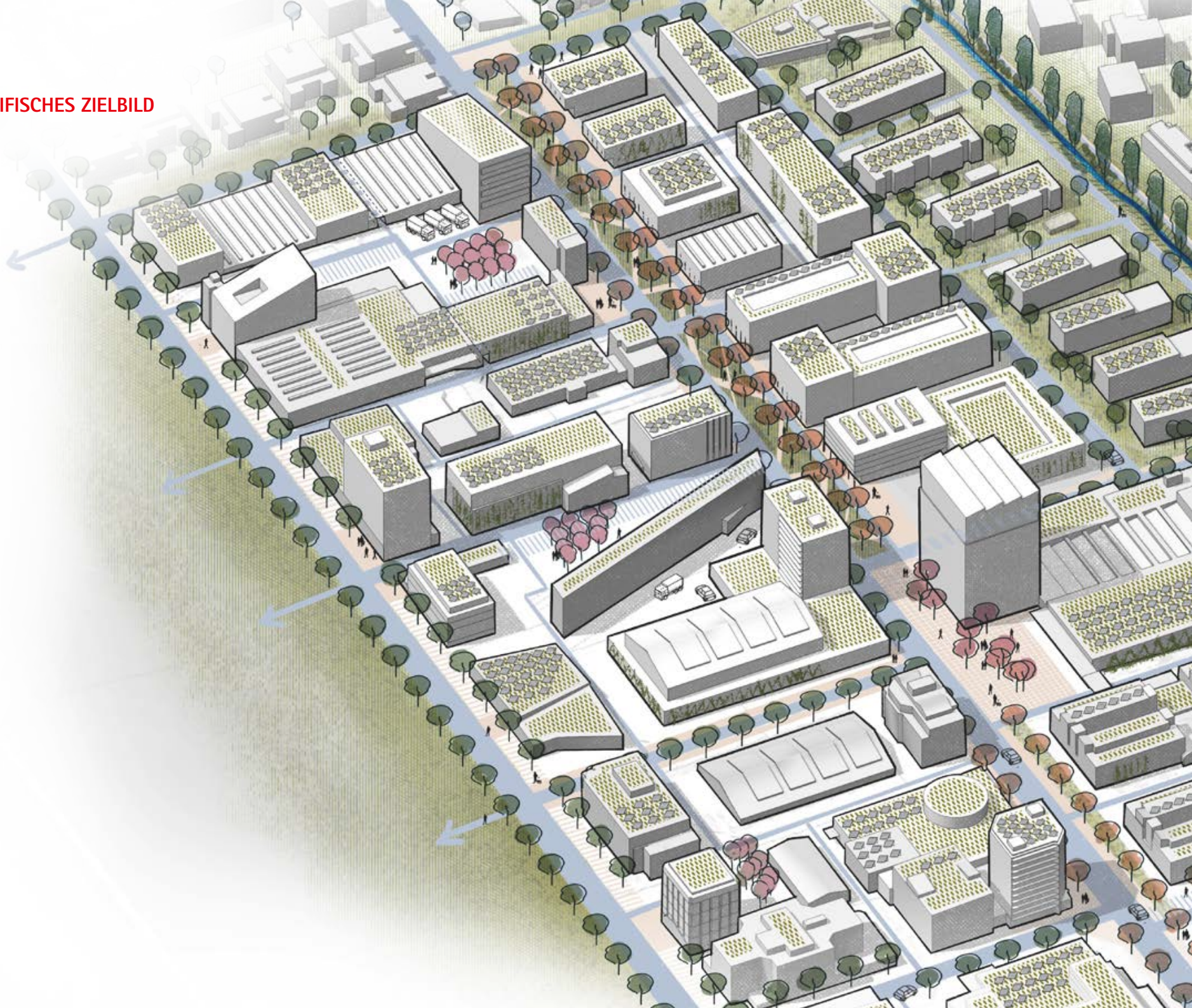
Fassaden sind zu einem angemessenen Teil zu begrünen oder zur Solarenergiegewinnung zu nutzen.

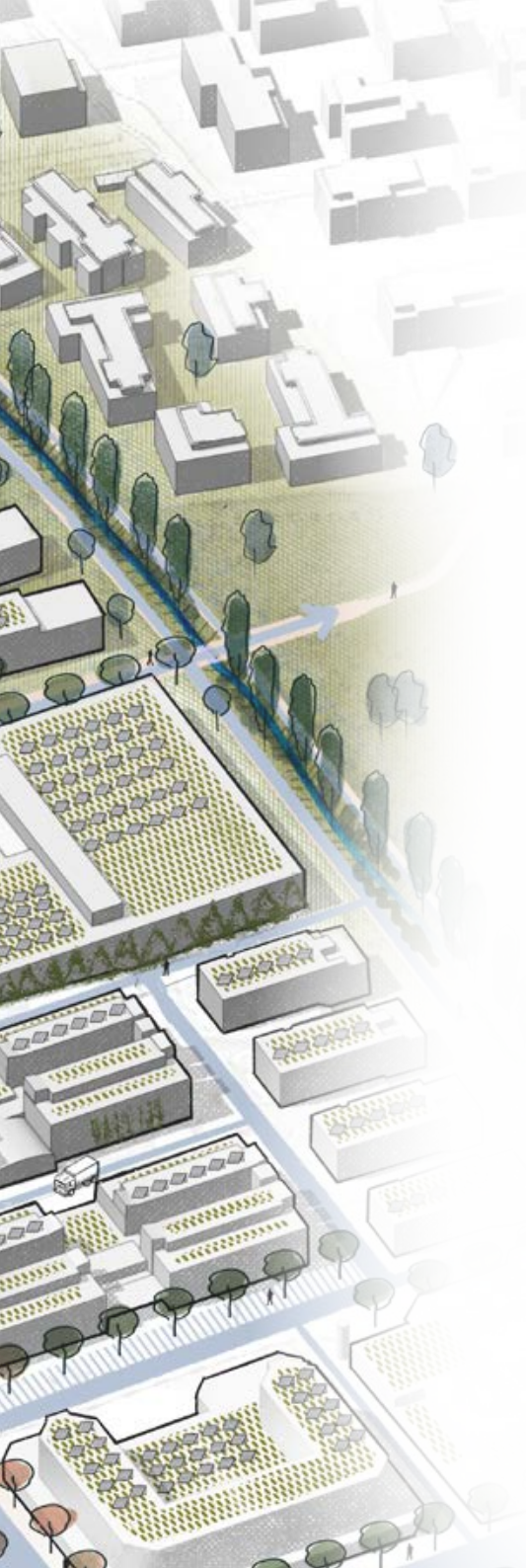


Oberer Gebäudeabschluss und Dach

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



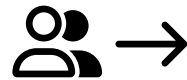




ZIELVORSTELLUNG

Der Teilraum Glasi ist geprägt durch kompakte Baukörper mit klar erkennbaren öffentlichen und privaten Freiräumen. Die Anbindung ans Bahnhofgebiet, Guss und Industrie Bülach Nord ist sichergestellt und Nutzungen wie Hotel, Familiengärten oder Grossverteiler sind vorhanden. Die inneren Strassenräume mit beidseitigem Trottoir dienen einer übersichtlichen Erschliessung und der Begegnung. Die Quartierplätze sind vielfältig und für breite Nutzergruppen ausgestaltet. Die Baumreihen sind prägend und ökologisch wertvoll gestaltet. Die Erdgeschosses sind vorwiegend publikumsorientiert genutzt. Die Nutzung ist an der Gestaltung der Sockelgeschosse ablesbar. Die Gebäude reagieren mit tief einschneidenden Loggien oder auskragenden Balkonen auf die entsprechenden Lärmsituationen.

Als kürzlich gesamtheitlich geplantes und realisiertes Quartier ist dieser Teilraum bestandesorientiert. Entsprechend wird auch kein Regelwerk festgelegt.



Keine oder geringe Entwicklung der Nutzungsdichte



Erhaltung Substanz, Baumasse, Gebäudeform



Erhaltung/Sicherung von Freiräumen und deren Leistungen



ÜBERGANG VON DER SIEDLUNG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

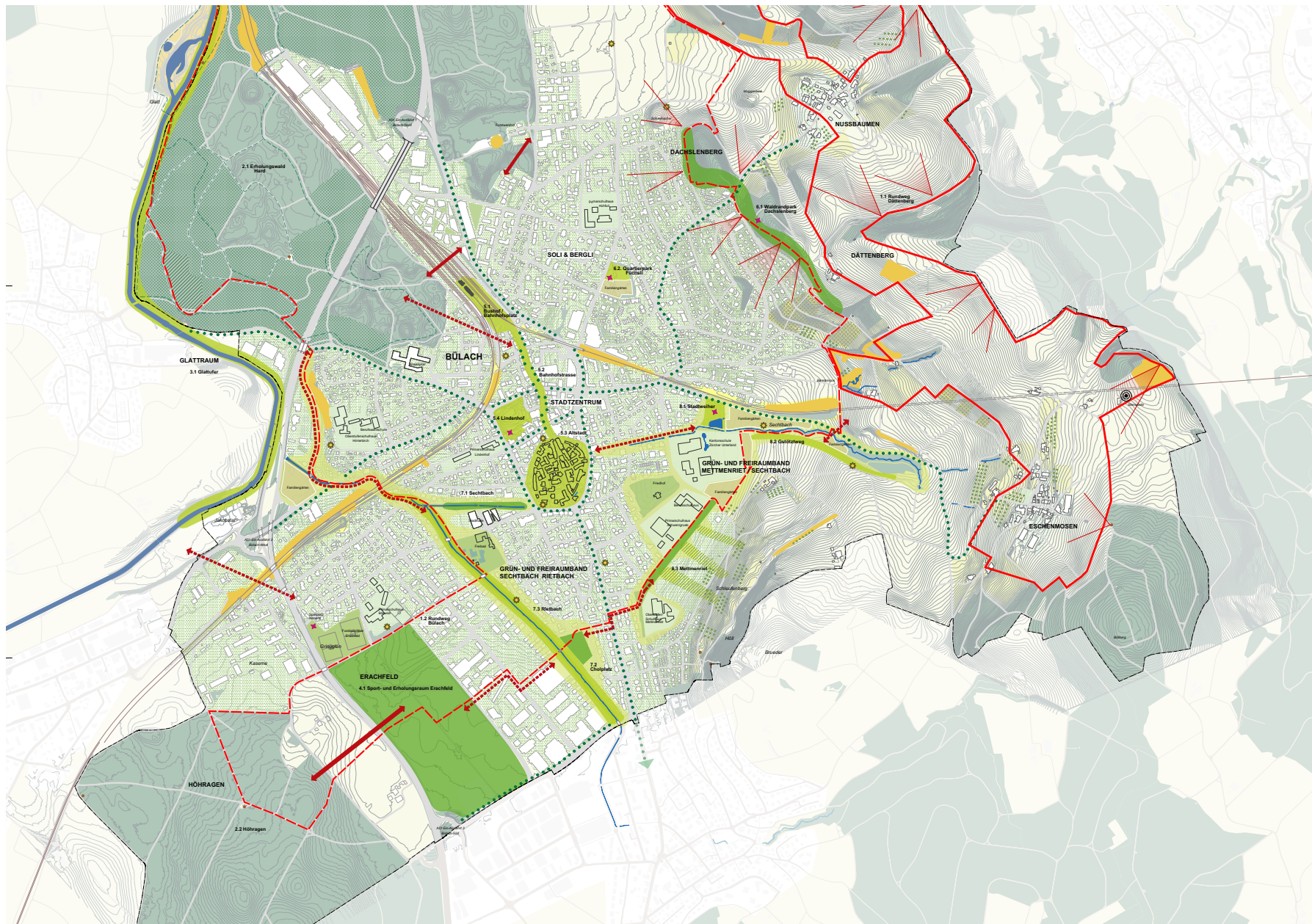
Die Stadt Bülach hat mit dem vom Stadtrat am 15. Dezember 2021 beschlossenen **«Grün- und Freiraumkonzept»** eine strategische Grundlage, um die Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Freiräumen und Attraktivierung bestimmter Grün- und Freiräume umzusetzen. Ergänzend zum Grün- und Freiraumkonzept, insbesondere zu dessen Leitsätzen, sind besonders bezogen auf den Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft eine hohe Qualität derselben notwendig:

Die landschaftsbezogenen Freiräume sind vernetzt, grossräumig und zusammenhängend zu entwickeln und auszugestalten. Der Siedlungsrand ist durchlässig ausgebildet, so dass eine engmaschige Vernetzung zwischen der Bebauung und der Kultur- und Naherholungslandschaft stattfindet. Die Durchlässigkeit des Randes ist bestimmend für die Erreichbarkeit des angrenzenden Landschaftsraumes. Der Übergang von der Siedlung zur Kulturlandschaft ist auch auf der Ebene von privaten Grundstücken sorgfältig als vernetzter Übergangsraum (und nicht als vollständig undurchlässige Grenze) gestaltet. Die Bauten und Anlagen in grossflächigen Übergangsräumen (im Wesentlichen die Bildungs- und Sportanlagen sowie die Kaserne) sind sorgfältig als erkennbare Ensembles (Bauten und Freiraumanlagen) im Landschaftsbild integriert und weisen hohe Qualitäten (Ökologie, Biodiversität, Vielfalt der sozialen Aneignungsformen, Baukultur) auf. Die Weiler in der offenen Landschaft sind behutsam als erkennbare Ensembles oder als untergeordnete Einzelbauten im Landschaftsbild integriert und die Nutzungsintensität ist abgestimmt auf Schutz- und Erholungsinteressen. Markante topografische Veränderun-

gen sind ablesbar und durch niederschwellige Elemente wie Bäume oder gestaltete Aussichtspunkte gestärkt. Die Wege sind wo immer möglich durch Baumreihen begleitet und kleine Aufenthaltsflächen im Übergangsraum machen den Siedlungsrand nutzbar. Die Aufenthaltsorte sind je nach den Bedürfnissen der Nutzer/-innen mit unterschiedlichen Infrastrukturen und Anlagen ausgestaltet, insofern der landwirtschaftliche Betrieb nicht unnötig belastet wird. Stichworte dazu sind: Spielplatz, Grillstelle, Sitzbank, Vorrichtungen zum Bouldern oder «Slacklinien», Brunnen, Biotop, Aussichts- und Beobachtungsorte etc.



Grün- und Freiraumkonzept
buelach.ch/gruen_und_freiraumkonzept



Ausschnitt Leitbildplan «Grün- und Freiraumkonzept»

Entsprechend ist die ortsspezifische Charakteristik der jeweiligen Übergänge von der Siedlung in die offene Landschaft zu erhalten oder zu stärken:

- I Die topografische Veränderung hin zu Nussbaumen bleibt klar ablesbar und wird durch strassenbegleitende Bäume nach Nussbaumen oder in Hanglage liegenden Waldstücken ergänzt.
- II Die Weiler Nussbaumen und Eschenmosen bleiben als Strassen-/Streudorf in der offenen Ebene klar als Einzelkomponente erkennbar und erhalten.
- III Lockere Baumreihen oder -gruppen entlang der Strasse und auf den Grundstücken definieren die Siedlung «Wisli» als begrünten Übergang zur Kulturlandschaft. Einzelne Übergangsorte dienen als Aussichts- und Ruheort am direkten Übergang von Kulturlandschaft in die Siedlung.
- IV Der Raum zwischen zwei Waldflecken bleibt in der prägnanten Landschaftskulisse entlang dem Höhenweg und den einzelnen Rebbergen/Kulturlandschaften in der Hanglage erhalten.
- V Der klar gefasste Siedlungsrand bestehend aus Hardwald und einschneidender Autobahn bleibt erhalten und gestärkt.
- VI Der teilweise bewaldete Grat und einzelne offene Sequenzen mit offenem Grat/Höhenweg mit einzelnen Höfen bleiben erhalten und bestimmen den Übergang.
- VII Der Hügel Richtung Hochfelden mit klassischer Wegkreuzung bleibt als identitätsstiftender Aussichts- und Ruheort in Verbindung mit dem Ufer der Glatt als Übergang zwischen den Siedlungen erhalten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn bleiben spezifische Freiraumnutzungen wie Familiengärten und Infrastrukturbauten als Siedlungsabschluss und wertvolles Freiraumangebot erhalten.
- VIII Streuobstwiesen/Kulturlandschaft mit Spazierwegen liegen vor dem Schleufenbergwald und bleiben als Übergang erhalten. Zukünftige Neubebauungen unterstützen den fliessenden Übergang von Siedlung zur Landschaft und weisen keine abrupten Wechsel der Gestaltung auf.
- IX Die orthogonale Struktur der Industriearale soll in zukünftigen Planungen durch Baumreihen weiter betont, durchgrünt und an Hauptachsen von Höri bis Bülach durch Alleen weitergeführt werden.
- X Der Höragenwald mit davorliegender, intensiv genutzter Landschaft bleibt als Übergang hinter der Autobahn erhalten.
- XI Wegverbindungen sollen in zukünftigen Planungen bis an den Höragenwald durch Baumreihen/Alleen begleitet und bepflanzt werden.
- XII Mindestens eine Baumreihe soll in zukünftigen Planungen über die Zürichstrasse hinweg Höragen mit dem Schleufenberg verbinden. Die Grenzstrasse muss bei einer Sanierung begrünt werden.
- XIII Die Friedhofanlage, die angrenzenden Schulumgebungen sowie der Stadtweiher werden als zusammenhängende Freiräume erhalten und entsprechend gestaltet.







ANHANG

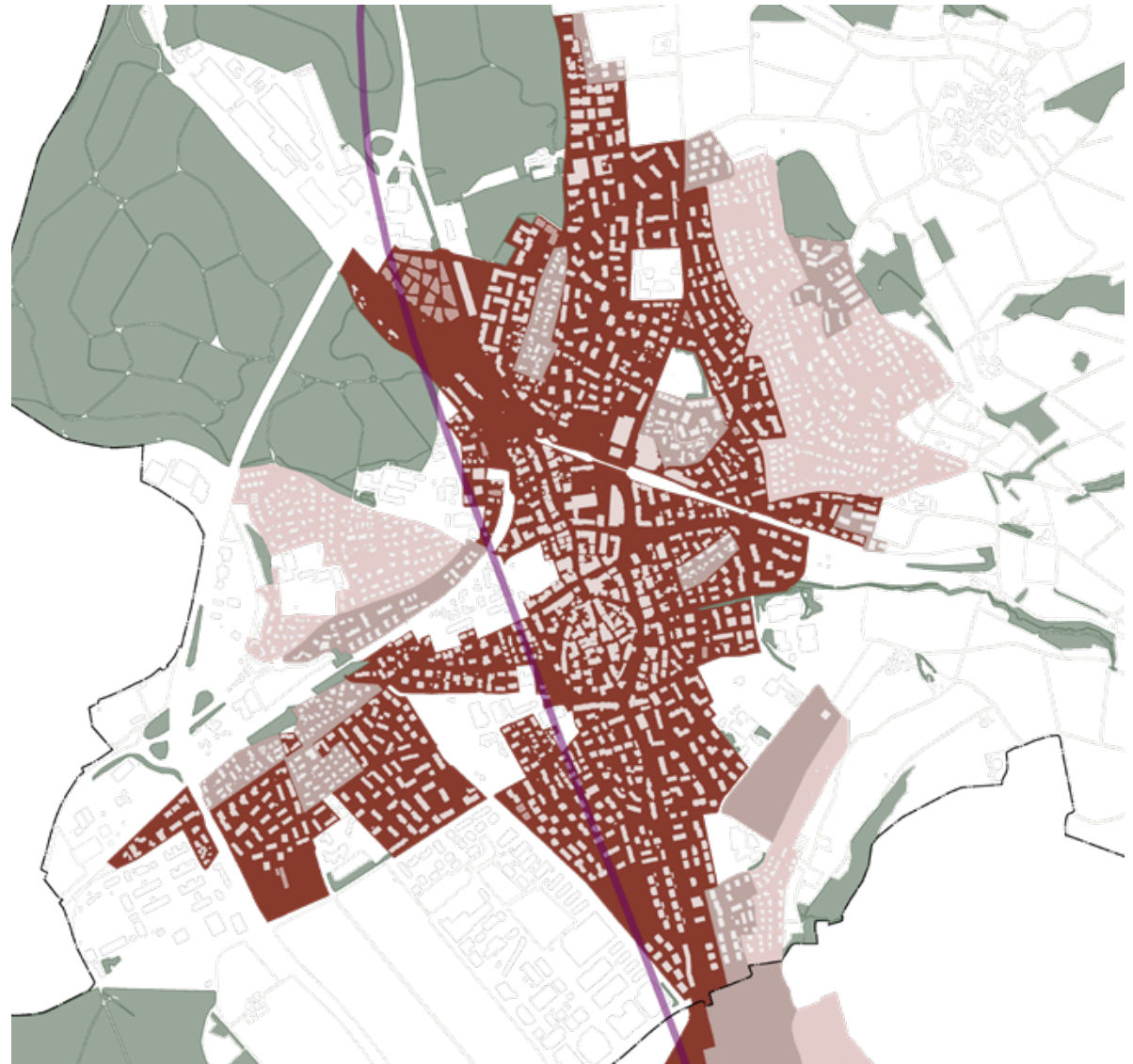
Nutzungsichte gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung

Die Nutzungsichte wird in Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare angegeben. Anhand der Nutzungsichte können Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zur zukünftigen Infrastrukturkapazität unabhängig von der baulichen Dichte vorgegeben und gesteuert werden. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.

Abgrenzungslinie Fluglärm (AGL) gemäss kantonalem Richtplan

Die Abgrenzungslinie Fluglärm umfasst die Gebiete, die mit bestehender und gemäss Sachplan Infrastruktur Luft des Bundes zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe für Wohnen liegen. In diesem Fall alles links der Linie. Die Abgrenzungslinie ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden. Gestützt auf die Festlegungen im kantonalen Richtplan sieht die Stadt Bülach vor, eine Einwohnerkapazitätserhöhung durch Aufzonierung primär ausserhalb der Abgrenzungslinie (also rechts der Linie) anzustreben.

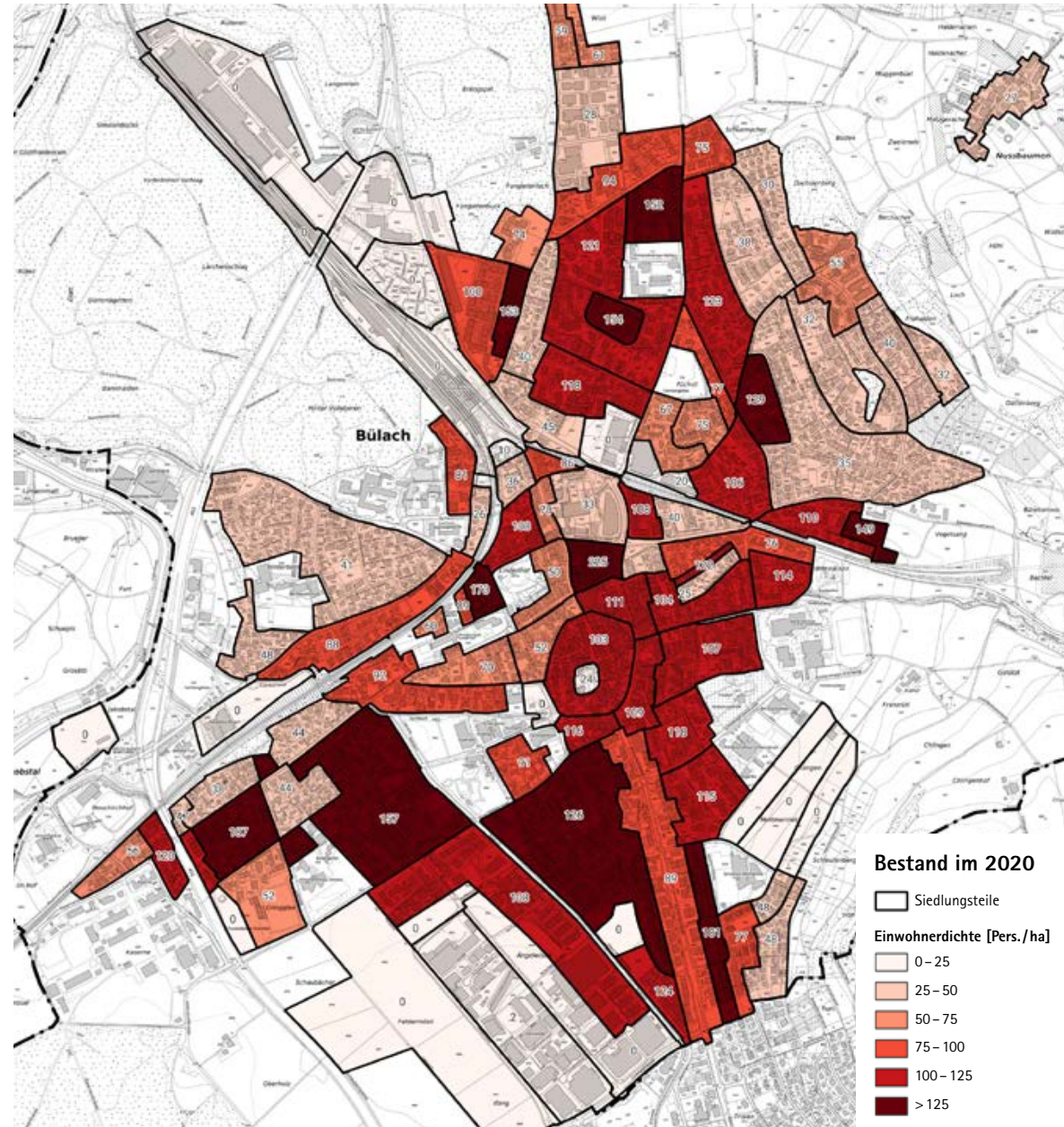
-  Abgrenzungslinie Flughafen
-  Sehr geringe Nutzungsichte (< 50 EB/ha)
-  Geringe Nutzungsichte (50 – 100 EB/ha)
-  Hohe Nutzungsichte (> 150 EB/ha)



Quelle: Kommunalen Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsichten und Handlungsräume» Stadt Bülach, 22. September 2020

Einwohnerdichte (soziale Dichte) im Ist-Zustand

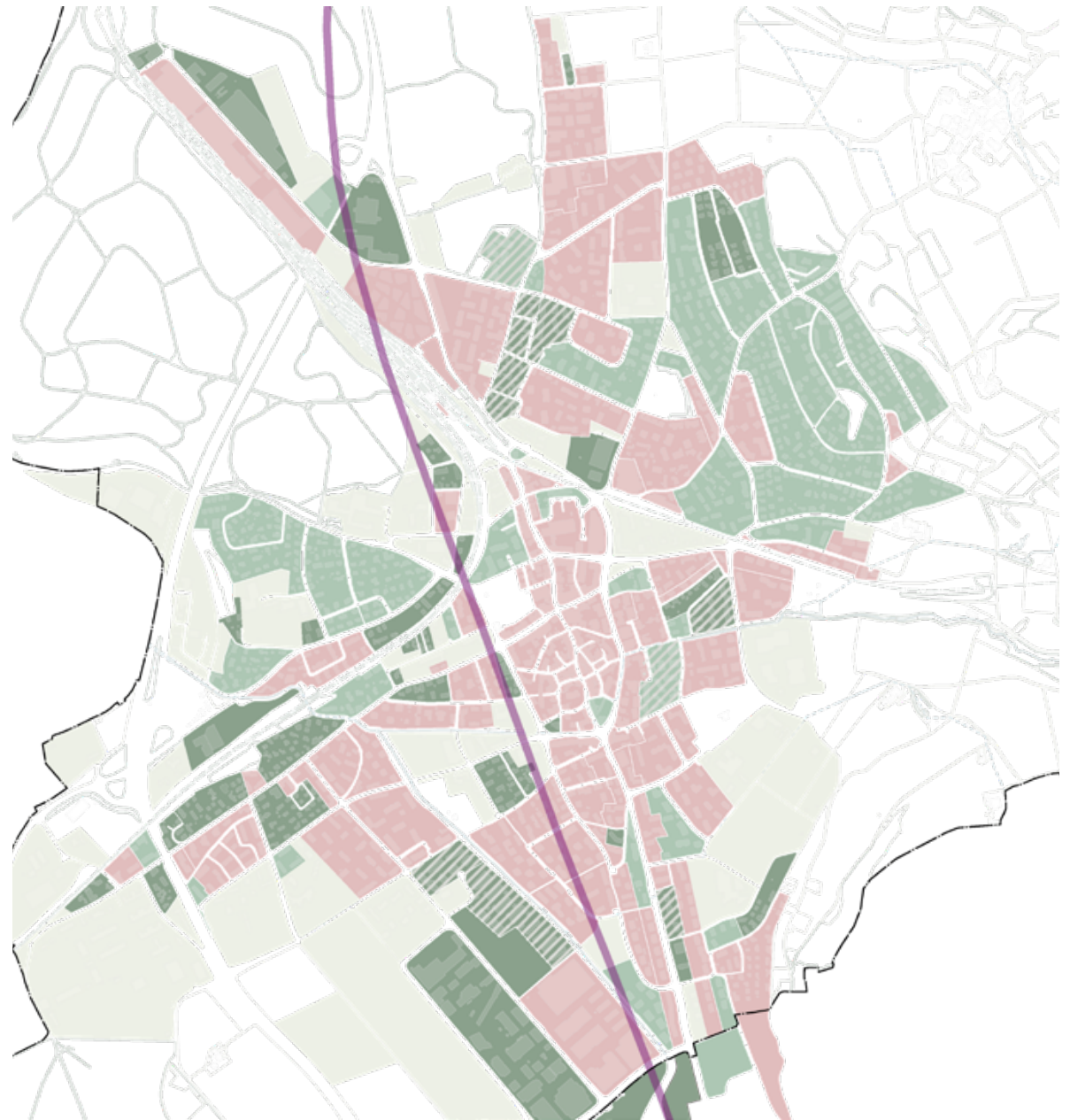
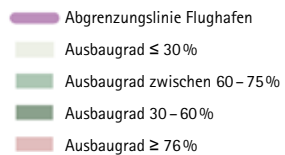
Die soziale Dichte bezeichnet die Intensität der Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. Beschäftigten in einem bestimmten Raum. Sie resultiert aus dem Zusammenspiel von baulicher Dichte, Nutzungsdichte und funktionaler Dichte.



Quelle: Stadt Bülach – Aktualisierung der Bevölkerungsprognose 2040, 20. Juni 2022

Ausbaugrad der Bauzonen

Der Ausbaugrad beschreibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche und macht damit Aussagen zur baulichen Dichte. Mit der baulichen Dichte wird das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche beschrieben. Bei der Berechnung der theoretischen Geschossfläche werden nur Zoneninformationen berücksichtigt und keine weiterführenden Planungen (z. B. Gestaltungsplanung, Arealüberbauung etc.) berücksichtigt. Als Basis der Auswertung des Ausbaugrades dienen die Daten der Quartieranalyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich.



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

Gebäudealter

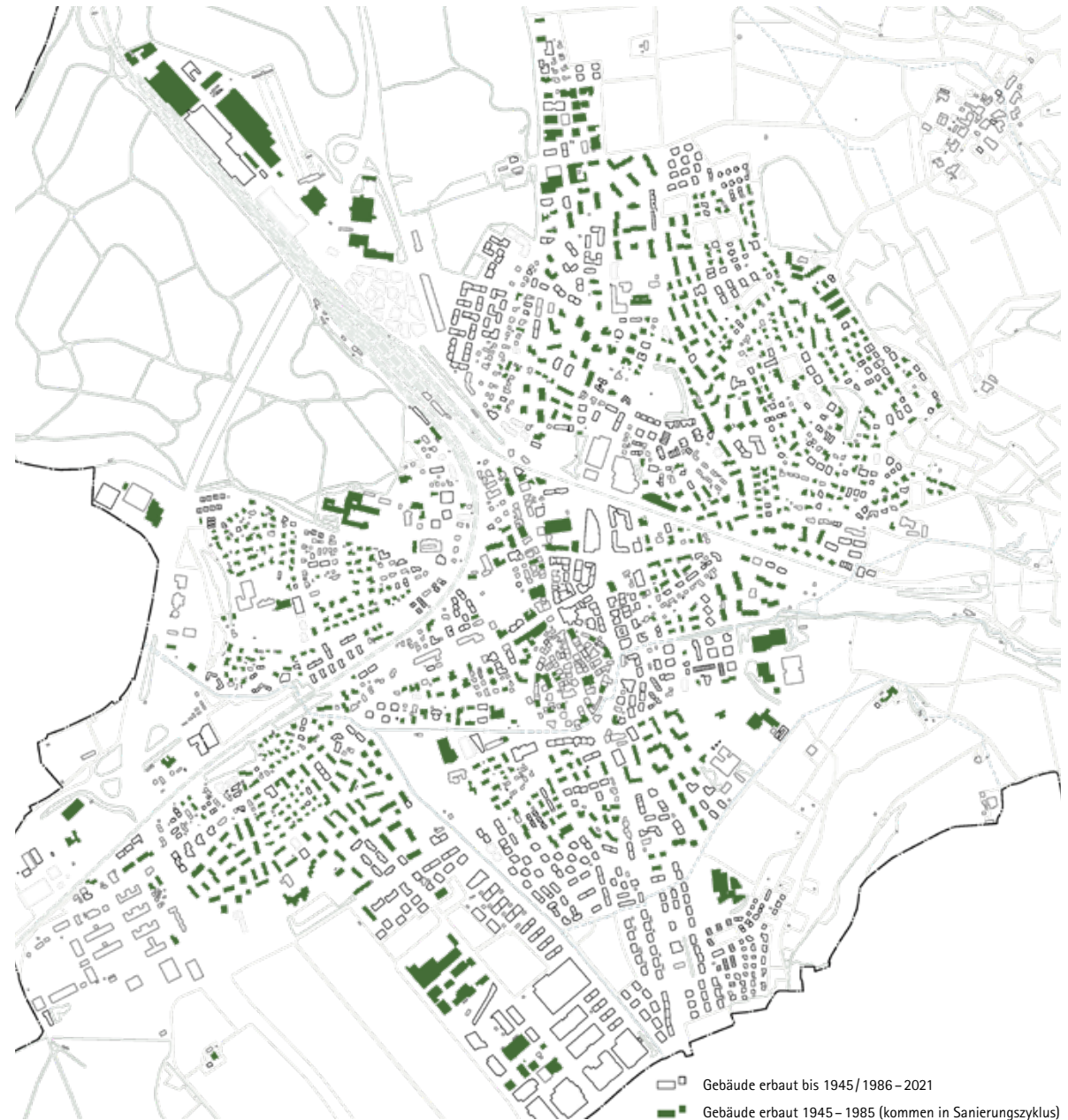
Die Karte zeigt den aktuellen Gebäudebestand nach Baujahr (Stand 2020) gemäss Geoportal des Kantons Zürich.

Die vom Kanton definierten Klassen der Baujahre sind für die vorliegende Karte in zwei Kategorien zusammengefasst:

- Gebäude erbaut bis 1945/1986 bis 2021
- Gebäude erbaut 1946 bis 1985

Gemäss verschiedener Literatur kann bei einem Gebäude von einem Sanierungszyklus von ca. 50 Jahren ausgegangen werden (Sanierung Wände, Dach, Fenster oder allenfalls Neubau). Vor allem bei Bauten aus der Epoche von 1946 bis zu den 1960er-Jahren geht man aufgrund meist schlechter bauphysikalischer Qualität der Gebäudesubstanz von einem erheblichen Sanierungsbedarf aus, der oft in Abbruch und Neubau mündet.

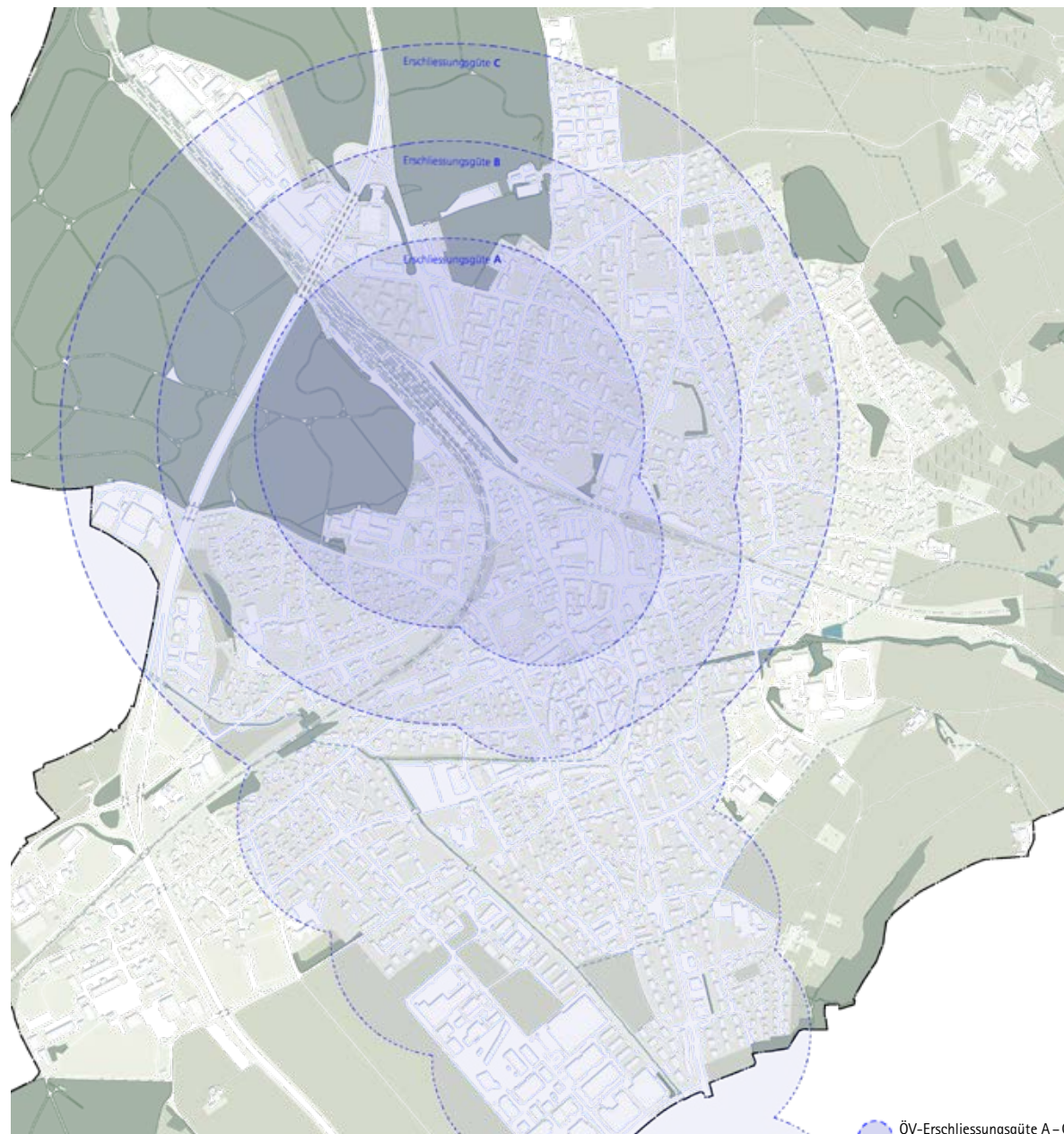
Aufgrund dieser Einschätzung ist der Zeitraum der 1946er bis 1985er-Jahre in der Karte spezifisch dargestellt. Bei dieser Kategorie ist von einem erheblichen Potenzial für substantielle Veränderungen (Tendenz zu Abbruch und Neubau) auszugehen.



Quelle: Geoportal Kanton Zürich, 2020

ÖV-Güteklasse (Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr)

Den ÖV-Güteklassen liegt der Fahrplan des ZVV zugrunde. Das ARE-ZH berechnet in einem automatischen Verfahren die ÖV-Güteklassen, angelehnt an die Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE-CH. Abhängig von der ermittelten Haltestellenkategorie und dem Abstand zur Haltestelle werden die ÖV-Güteklassen A bis F gebildet. Die Haltestellenkategorie basiert auf dem ÖV-Verkehrsmittel und dem Kursintervall an einer Haltestelle. Die Güteklasse A bedeutet eine sehr gute Erschliessung eines Standortes, Güteklasse F heisst eine marginale Erschliessung.



Quelle: Geoportal Kanton Zürich (Fahrplanjahr 2021/2022)

Stadt Bülach



Stadt Bülach
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

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

buelach.ch