

## 04.05.20

### Öffentlicher Gestaltungsplan Herti

#### Freigabe zur öffentlichen Auflage und Kommunikation an die Grundeigentümer

#### Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 93 vom 15. März 2023 hat der Stadtrat den öffentlichen Gestaltungsplan Herti zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 8. Juni 2023 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung den Vorprüfungsbericht der Stadt zugestellt. Unter Berücksichtigung der im Bericht erwähnten Auflagen wird eine Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Herti» in Aussicht gestellt.

#### Angepasste Inhalte seit der Vorprüfung

Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsbericht wurden an den Bestimmungen die nachfolgenden materielle Änderungen vorgenommen:

- Art. 16 Präzisierung der Anforderungen an die Gestaltung des Gleisparks
- Art. 17 Präzisierungen der Anforderungen an die Gestaltung des Hertihof
- Art. 18 Präzisierung der Anforderungen an den Vorbereich zur Bahnhofstrasse
- Art. 19 Präzisierung der Anforderungen an den Bereich Bahnhofring Süd
- Art. 20 Präzisierung der Anforderungen an den Vorbereich zum Bahnhofplatz Bahnhofstrasse
- Art. 23 und Art 24: Verankerung der Vorgaben zur Berechnung der erlaubten Auto- und Velo-Parkplätze in den Bestimmungen (Streichung Verweis auf Wegleitung) sowie Streichung der Obergrenze der erlaubten Parkplätze (nicht zulässige Abweichung gegenüber dem Gestaltungsplan Bülach Nord)

Zudem wurden gemäss dem Vorprüfungsbericht wenige redaktionelle Änderungen an den Bestimmungen vorgenommen.

Des Weiteren wurden gemäss der kantonalen Vorprüfung verschiedene erläuternde Anpassungen am Planungsbericht nach Art. 47 RPV vorgenommen. Sie umfassten die folgenden Themen: Herleitung der zulässigen Geschossflächen aus dem Richtprojekt, Nachweis der Sicherstellung der verkehrlichen Erschliessung bei der angestrebten Anpassung (Verschmälerung) des Bahnhofsrings, Eintrag der Velo-Freizeitroute und des Wanderwegs als Informationsinhalt im Situationsplan, Anpassung der Formulierungen mit Überbauungsziffern, Nachweis des gleichbleibenden Gewerbe- und Wohnanteils



im Vergleich zwischen Gestaltungsplan Bülach Nord und Gestaltungsplan Herti, Nachweis der Parkplatzberechnung, Erläuterungen zum Umfang mit dem Lokalklima.

### **Mehrwertausgleich**

Im Planungsbericht wurde im Hinblick auf die öffentliche Auflage und gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9) zudem die Prognose des Mehrwerts für das gesamte Areal integriert. Dazu hat die Stadt bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) eine entsprechende Schätzung in Auftrag gegeben. Der Mehrwert für das ganze Areal beträgt 5.36 Mio. Fr. Dieser Wert ist im Rahmen der die öffentliche Auflage zu publizieren. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage ist die Mehrwertprognose der einzelnen Parzellen den jeweiligen Grundeigentümern individuell mittels persönlichem Schreiben mitzuteilen. Der Mehrwertausgleich bei kommunalen Auf- und Umzonungen beträgt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach 30%.

Der Mehrwertausgleich kann entweder über den Verfügungsweg finanziell abgegolten werden oder mittels Realleistungen im gleichen Umfang, die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Grundeigentümern vereinbart werden. Der Mehrwert stellt dabei die Differenz zwischen dem Landwert vor und direkt nach einer Planungsmassnahme dar. Der Landwert vor der Planungsmassnahme wird üblicherweise als Wert gemäss geltendem Recht bezeichnet.

Im Areal Herti ist die rechtliche Ausgangslage zur Festlegung des «geltenden Rechts» nicht eindeutig. Es könnte sowohl die geltende Bau- und Zonenordnung wie aber auch der Gestaltungsplan Bülach Nord als «geltendes Recht» angesehen werden. Ein bereits Anfang 2021 in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten der Advokatur Mörikofer kommt zu folgendem Schluss:

*«Gemäss MAG löst der Erlass eines Gestaltungsplanes die Mehrwertabgabe dann aus, wenn in der vorgängigen Anpassung der Nutzungsplanung einzig eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde. Wird hingegen mit einer Anpassung der Nutzungsplanung nebst einer Gestaltungsplanpflicht eine Auf- oder Umzonung vorgenommen, so wird die Mehrwertabgabe bereits mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ausgelöst.»*

Beide Aussagen treffen im Falle des Areals Herti nicht vollumfänglich zu. Mit dem Gestaltungsplan Bülach Nord wurde zwar eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses vorgenommen, jedoch keine parzellenscharfe Zuteilung der künftig erlaubten Baumasse vorgenommen.

Der Mehrwertausgleich ist beim Verfügungsweg durch die betroffenen Grundeigentümer anfechtbar (Rechtsmittel). Die Bewilligungsfähigkeit und Realisierung von Bauten gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan werden durch eine Anfechtung des verfügten Mehrwertausgleichs nicht beeinflusst. Mit diesem Vorgehen ist zudem eine Gleichbehandlung aller Eigentümer – unabhängig von der Grösse



ihrer Parzelle und möglichen Realleistungen zur Abgeltung des Mehrwertausgleichs - im Perimeter des Gestaltungsplans sichergestellt. Aus diesen Gründen soll daher der Mehrwertausgleich auf dem Verfügungsweg festgelegt werden.

### **Weitere Schritte**

#### Öffentliche Auflage öffentlicher Gestaltungsplan Herti

Als nächsten Schritt ist die Vorlage durch den Stadtrat zu Händen der öffentlichen Auflage nach PBG § 7 Abs. 1 und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger nach PBG § 7 Abs. 2 zu verabschieden. Während der öffentlichen Auflage kann sich jedermann zur Vorlage äussern. Der Umgang mit den eingehenden Rückmeldungen wird in einem «Bericht über die (nicht berücksichtigten) Einwendungen» dokumentiert werden (§ 7 Abs.3 PBG). Nach einer allfälligen Anpassung an der Vorlage des öffentlichen Gestaltungsplans Herti wird diese durch den Stadtrat zur Festsetzung an das Stadtparlament überwiesen.

#### Information Grundeigentümer im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Herti

Vor der öffentlichen Auflage ist zudem die Gesamtheit der Grundeigentümer im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans über die Inhalte des Gestaltungsplans zu informieren. Die Informationsveranstaltung soll am 14. September 2023 stattfinden.

Die Grundeigentümerschaften wurden letztmals am 9. November 2021 mittels Schreiben über die Eckpunkte des künftigen Neubaus Bushof Mitte informiert. Zudem wurde die Grundeigentümerschaft der Liegenschaft Hertiweg 22/Bahnhofstrasse 45 über den notwendigen Landerwerb im Rahmen des Projektes Neubau Bushof Mitte informiert und auf die Vereinbarkeit mit den künftigen Baufeldern im öffentlichen Gestaltungsplan Herti hingewiesen. Über die Entwicklungsabsichten im Areal Herti wurden sämtliche Grundeigentümer im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Herti letztmals im Zusammenhang mit dem Studienauftrag Herti im Jahr 2016 informiert. Da sich seit 2016 das Grundkonzept der baulichen Entwicklung nicht grundlegend verändert hat und auch keine öffentlich einsehbaren Verfahrensschritte auf dem Weg zur Festsetzung des öffentlichen GP Herti vorgenommen wurden, bestand kein Bedarf für weitere Grundeigentümerinformationen. Mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 6484 (Seematt Bau AG) erfolgte aufgrund des heute mit der Stadt in gemeinsamen Besitz befindlichen Baufelds C sowie der angestrebten Anpassung der Parzellierung (Beschlüsse des Stadtrats Nr. 231 vom 3. Juni 2020 und Nr. 181 vom 1. Juni 2022) eine vertiefte Absprache zu den betroffenen Baufeldern B, C und D.

#### Vorinformation der Kommission Bau und Infrastruktur sowie der Mitglieder des Parlaments



Dem Parlament obliegt die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti. Die Vorberatung des Gestaltungsplans wird von der Kommission Bau und Infrastruktur vorgenommen werden. Daher soll die Kommission Bau und Infrastruktur zeitnah zur Informationsveranstaltung für die Grundeigentümer über die Details der Vorlage informiert werden. Das Parlament soll schriftlich über die anstehende öffentliche Auflage und Anhörung informiert werden. Im Anschluss kann die effektive Überweisung des öffentlichen Gestaltungsplans Herti stattfinden und die öffentliche Auflage zusätzlich mit einer Medienmitteilung kommuniziert werden.

Der Stadtrat **beschliesst** auf Antrag des Ausschuss Bau und Infrastruktur:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti wird zur öffentlichen Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger nach § 7 PBG Abs. 1 und Abs. 2 freigegeben.
2. Die Erhebung der Mehrwertprognose soll aufgrund der nicht eindeutigen Rechtslage über den Verfügungsweg erfolgen.
3. Die Mehrwertprognose gemäss Bericht von FPRE wird zu Kenntnis genommen.
4. Die Abteilung Planung und Bau wird mit der Information der Grundeigentümer sowie der Kommission Bau und Infrastruktur bzw. des Parlaments gemäss den Erwägungen beauftragt.
5. Die Abteilung Planung und Bau wird mit der Durchführung der öffentlichen Auflage beauftragt.
6. Mitteilung an:
  - a) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
  - b) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
  - c) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik (mit Beilagen)
  - d) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung (mit Beilagen)

**Protokoll** Auszug



**Behörde** Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 323

Sitzung vom 6. September 2023

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber