



Referenz-Nr.: ARE 22-1207

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 94, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Stadt **Bülach**

- Massgebende - Zonenplan «Umzonung Hohfuri» Mst. 1:2500 vom 20. Juni 2022  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juni 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Um den Schulraumbedarf decken zu können, ist die Schulanlage «Hohfuri» im Nordosten der Stadt Bülach zu erweitern. Das Grundstück Kat.-Nr. 6905 (Schülergartenweg 5 und 7) sowie Teile der Strassengrundstücke Kat.-Nrn. 6903 (Hohfuristrasse) und 6904 (Schülergartenweg) liegen in der Wohnzone W 3.0 und befinden sich direkt angrenzend an der Schulanlage «Hohfuri». Die Grundstücke sind im Besitz der Stadt Bülach und sollen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden, um eine zonenkonforme Erweiterung der Schulräume sicherzustellen.

Festsetzung Das Stadtparlament Bülach stimmte mit Beschluss vom 5. September 2022 der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 15. November 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. November 2022 beantragt die Stadt Bülach die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 14. November bestätigt die Stadt Bülach, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss des Stadtparlaments unbenutzt abgelaufen ist.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6905 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe II. Mit der Umzonung erlangen alle Grundstücke, welche für die Schulraumerweiterung vorgesehen sind und im Eigentum der Stadt Bülach liegen eine einheitliche Zonierung. Eine zonenkonforme



Erweiterung der Schulräume wird sichergestellt. Eine Anpassung der Bauordnung ist nicht nötig.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Das Grundstück Kat.-Nr. 6905 und die Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 6903 und 6904 werden von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Mai 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

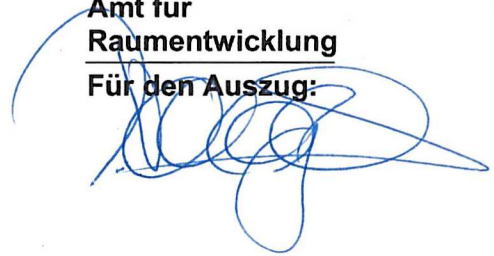
#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche das Stadtparlament Bülach mit Beschluss vom 5. September 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Bülach wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Stadt Bülach (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiter organisation)

VERSENDET AM - 2. FEB. 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



# Teilrevision der Nutzungsplanung

## Umzonung Hohfuri

Situation 1:2500

Vom Stadtparlament festgesetzt am: 05.09.2022

Namens des Stadtparlamentes  
Der Parlamentspräsident:

*Ph. Abegg*

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Die Parlamentssekretärin:

*[Signature]*

BDV Nr.

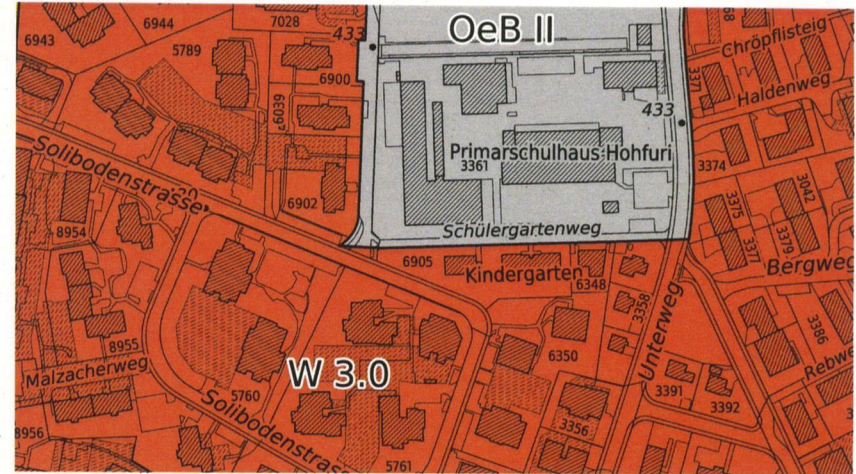
Kloten, 20. Juni 2022 / bl.1056

Plan-Nummer	Version: 1.2	
1	Format: A3	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	20.06.2022	Kie
Geprüft:	20.06.2022	Ber
Dateiname: bl.1056_Teilrevision_Zonenplan_2500_20220620.vwx		
Druckdatum: 20.06.2022		

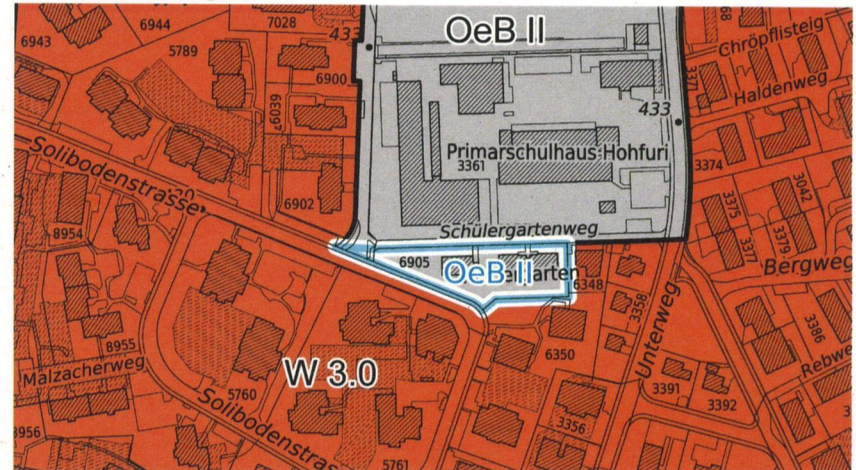


Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044.872.32.00  
www.gossweiler.com

### Rechtsgültiger Zonenplan






### Zonenplanänderung



### Legende

Beantragte Festlegungen:

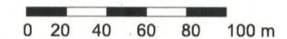
Zone für öffentliche Bauten

	OeB	II
	W 3.0	II
	OeB II	II

Informationsinhalt:

Wohnzonen 3 Vollgeschosse

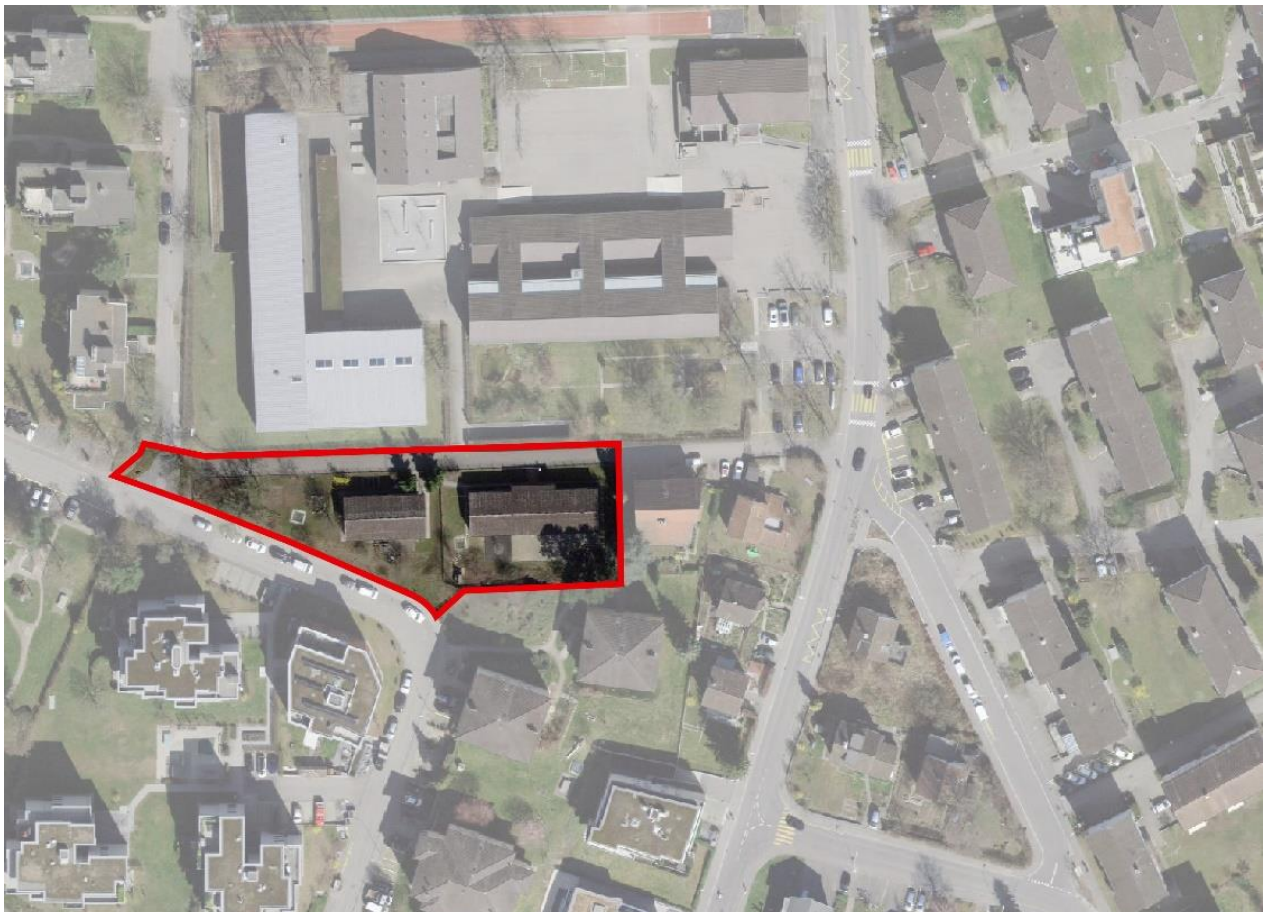
Zonen für öffentliche Bauten



Fassung für die Festsetzung

# Teilrevision Nutzungsplanung Umzonung "Hohfuri"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bülach, 20. Juni 2022 / bl.1056 / Ber



Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)



**USIC** mitglied  
beratende schweizer ingenieure

Auftraggeber Stadt Bülach, Planung und Bau  
 Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG

Version 1.2

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	10.02.2022	Ber / Kol	Fassung für die öffentliche Auflage und Vorprüfung
1.1	02.06.2022	Ber	Fassung für den Beschluss Stadtrat
1.2	20.06.2022	Ber	Fassung Festsetzung

Titelbild Ausschnitt geoweb Stadt Bülach

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Machbarkeitsstudie Schüलगartenweg	5
1.3	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	7
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Bundesebene	9
2.2	Kantonale Ebene	10
2.3	Regionale Ebene	10
2.4	Kommunale Ebene	12
2.4.1	Kommunale Richtplanung	12
2.4.2	Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)	13
2.4.3	Bau- und Zonenordnung	14
2.4.4	Energieplan	15
3	Weitere Sachthemen	16
4	Teilrevision Nutzungsplanung	20
4.1	Zonenplan und Bauordnung	20
5	Auswirkungen und Würdigung	21

### Beilage:

- ◆ Bericht Machbarkeitsstudie, Schulanlage Hohfuri, Bülach, Landis AG vom 07.07.2021, Rev. 17.08.2021

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Ziel

Ziel

Die Schulanlage "Hohfuri" im Nordosten der Stadt Bülach ist zu erweitern und weiterzuentwickeln, um den Schulraumbedarf decken zu können. Teile der Strassengrundstücke Nr. 6903 (Hohfuristrasse) und Nr. 6904 (Schülergartenweg) sowie das komplette Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7) liegen in der Wohnzone W 3.0 und befinden sich direkt angrenzend an der Schulanlage "Hohfuri". Die Grundstücke sind im Besitz der Stadt Bülach und sollen für die Schulraumerweiterung wie folgt in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden:

Grundstück Nr.	Zonierung	Umzuzonende Fläche in Zone für öffentliche Bauten
6903 (Strassenparzelle)	Teilstück W 3.0	64 m <sup>2</sup>
6904 (Strassenparzelle)	Teilstück W 3.0	1.2 m <sup>2</sup>
6905	W 3.0	2'160 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>gerundet</b>	<b>2'225.2 m<sup>2</sup></b>

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Februar 2021 beträgt die Baumassenziffer in der Wohnzone W 3.0 für Hauptgebäude max. 3.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Somit ist auf dem Grundstück mit der jetzigen Zonierung ein maximales Bauvolumen von 6'720 m<sup>3</sup> (oberirdische Baumasse) möglich. Bei der Zone für öffentliche Bauten haben die Bauten gegenüber den Nachbarsgrundstücken gemäss Ziff. 7 BZO die Grenz- und Gebäudeabstände inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der angrenzenden Bauzone einzuhalten.

Der zusätzlich benötigte (Schul-) Raum bei der Schulanlage "Hohfuri" kann erst mit der Umzonung realisiert werden. Mit der Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie der Teile der Strassengrundstücke Nr. 6903 und 6904 werden die Weichen gestellt, den künftigen Schulraumbedarf – auch im Hinblick der Verdichtungsabsichten gemäss dem kommunalen Teilrichtplan "Siedlung" in den umliegenden Wohngebieten (vgl. Kap. 2.4.1) – gerecht zu werden und damit die Schulanlage "Hohfuri" weiterzuentwickeln und zu erweitern.



Abbildung 1 Luftbild, geoweb Stadt Bülach, 11.11.2021

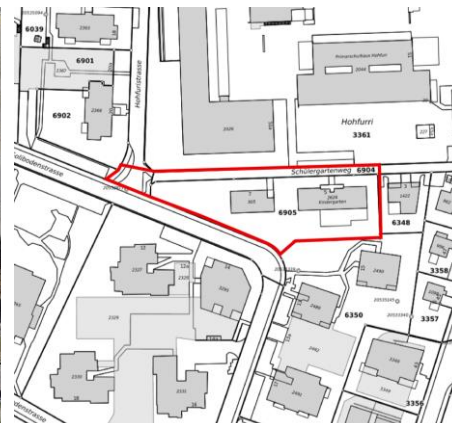


Abbildung 2 Ausschnitt AV-Plan, geoweb Stadt Bülach, 11.11.2021

Machbarkeitsstudie  
Schülergartenweg

## 1.2 Machbarkeitsstudie Schülergartenweg

Basierend auf eine bereits erstellte Machbarkeitsstudie "Erweiterung und Umbau der Schulanlage Allmend" (ehem. Böswisli) wurde eine erweiterte Machbarkeitsstudie "Erweiterung Schulanlage Hohfuri" durchgeführt. Diese Erweiterung hat die Varianten der ersten Machbarkeitsstudie auf die Umsetzbarkeit überprüft, verglichen und hat Vorgehenskonzepte definiert.

Gemäss der Machbarkeitsstudie (Landis AG, 07. Juli 2021, Rev. 17. August 2021) ist ein Neubau mit Hort, Kindergartennutzungen und Klassenzimmer vorgesehen, welches die Schulanlage "Hohfuri" entlasten kann. Mit den separaten Aussenbereichen wird so peripher aber doch mit direkter Anbindung an die Schulanlage der notwendige Raum für zwei Kindergärten und den Hort auf zwei Geschossen zur Verfügung gestellt.

Für die Ergänzung der Schulanlage "Hohfuri" werden in der Machbarkeitsstudie insgesamt drei Varianten (1a + 1b, 2) erfasst, dargestellt und rechnerisch aufgearbeitet. Auf die ausführliche Bewertung der Varianten wird hier verzichtet.

<b>Variante 1 (1a + b)</b>	Neubau Schülergartenweg mit 2 Kindergärten, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen sowie Multifunktionsraum.	<b>Bauvolumen: 6'578 m<sup>3</sup></b> Das Volumen ist mit der jetzigen Zonierung leicht überschritten.
<b>Variante 2</b>	Neubau Schülergartenweg mit 2 Kindergärten, einer Klein-Turnhalle, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen.	<b>Bauvolumen: 6'706 m<sup>3</sup></b> Das Volumen ist bei der jetzigen Zonierung überschritten.

Für den Neubau Schülergartenweg werden gemäss der Machbarkeitsstudie die Varianten 1b und 2 zur Weiterverfolgung empfohlen.



Abbildung 3 Auszug Situationsplan Variante 1b

Variante 1b

Der Neubau weist im Erdgeschoss zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie einen Multifunktionsraum auf. Separat erschlossen ist zudem der Hort und die drei Klassenzimmer. Der Hort befindet sich im ersten Obergeschoss und hat einen direkten Zugang zu einer Dachterrasse. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Die Klassenzimmer und die angrenzenden Gruppenräume befinden sich im zweiten Obergeschoss. Das Gebäude kann seitlich auf zwei Geschossen erweitert werden.

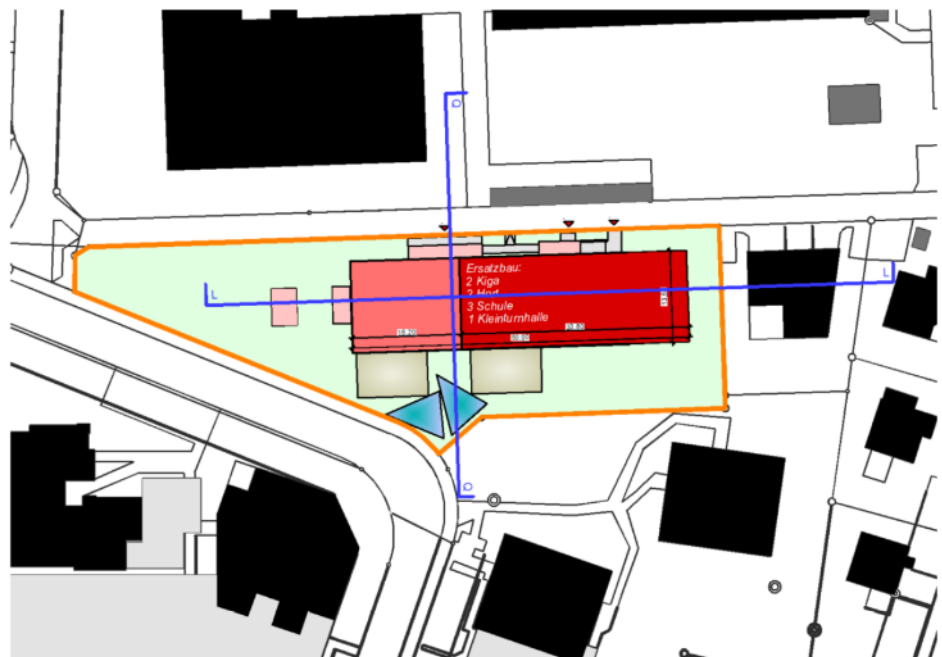


Abbildung 4 Auszug Situationsplan Variante 2

Variante 2

Der Neubau weist im Erdgeschoss zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie über das Unter- und Erdgeschoss eine Klein-Turnhalle (Raumhöhe 6.1 m) mit Materialraum auf. Separat erschlossen ist der Hort und die drei Klassenzimmer. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Das Gebäude kann im 2. OG um ein Klassenzimmer mit Gruppen- und Nebenräumen erweitert werden.

Fazit Machbarkeitsstudie

Auf Grund der aktuellen Zonierung des Grundstückes ist die erstellbare Baumasse auf 6'480 m<sup>3</sup> (oberirdische Baumasse) beschränkt. Daraufhin wurde die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten empfohlen. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung eines Neubaus mittels Vorentscheides geklärt werden.

### 1.3 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Erstellung erster Entwurf	Dezember 2021
Interne Vernehmlassung (Stadt Bülach)	Januar 2022
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung (SR)	23. Februar 2022
Öffentliche Auflage und Anhörung / Vorprüfung	60 Tage
Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage und Anhörung / Vorprüfung	Juni 2022
Festsetzung durch Stadtparlament	xx
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

Öffentliche Auflage und Anhörung / Kantonale Vorprüfung

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur (ABI) der Stadt Bülach wurde informiert und muss nicht über den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung "Hohfuri" vorberatend tätig werden, da das Geschäft direkt durch den Stadtrat behandelt werden kann. Der Stadtrat (SR) hat mit Beschluss vom 23. Februar 2022 den Entwurf zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 87 lit. a und zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2022 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Umzonungsvorlage genommen.

Anpassung Umzonungsvorlage

Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht, welche die Umzonungsvorlage betreffen, wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Es sind dies:

- ◆ Thematisierung und Begründung der Abweichung der Zonenplanänderung zum kommunalen Teilrichtplan Siedlung gemäss Vorgabe von § 16 PBG.

- ◆ Überarbeitung des Kap. 2.4.1- Kommunale Richtplanung und Abstimmung mit der Abhandlung der Richtplanabweichung.
- ◆ ISOS: Bezugnahme des Neubaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6905 auf die bestehende Schulanlage.
- ◆ Bereinigung Kap. 1.1– Anlass und Ziel: Überprüfung und Abstimmung der Erläuterungen zur Zonenplanänderung.
- ◆ Korrektur Kap. 1.2– Verweis Machbarkeitsstudie: Verweis auf die Machbarkeitsstudie mit dem Revisionsdatum 17.08.2022 korrigieren.
- ◆ Hinweis für nachfolgende Verfahren ergänzen: Oberflächenabflusskarte aufzeigen.

Gemäss dem Vorprüfbericht kann - unter Berücksichtigung der in der Vorprüfung erwähnten Auflagen - die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden.

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 4. März bis 2. Mai 2022.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden. Die Gemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben im Rahmen der Anhörung Kenntnis von der Umzonungsvorlage genommen und keine Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahme PZU

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat an der Sitzung vom 11. April 2022 die Umzonungsvorlage behandelt und verzichtet auf eine Stellungnahme, da keine regionalen Interessen direkt betroffen sind.

Festsetzung

xx

Genehmigung

xx

## 2 Rahmenbedingungen

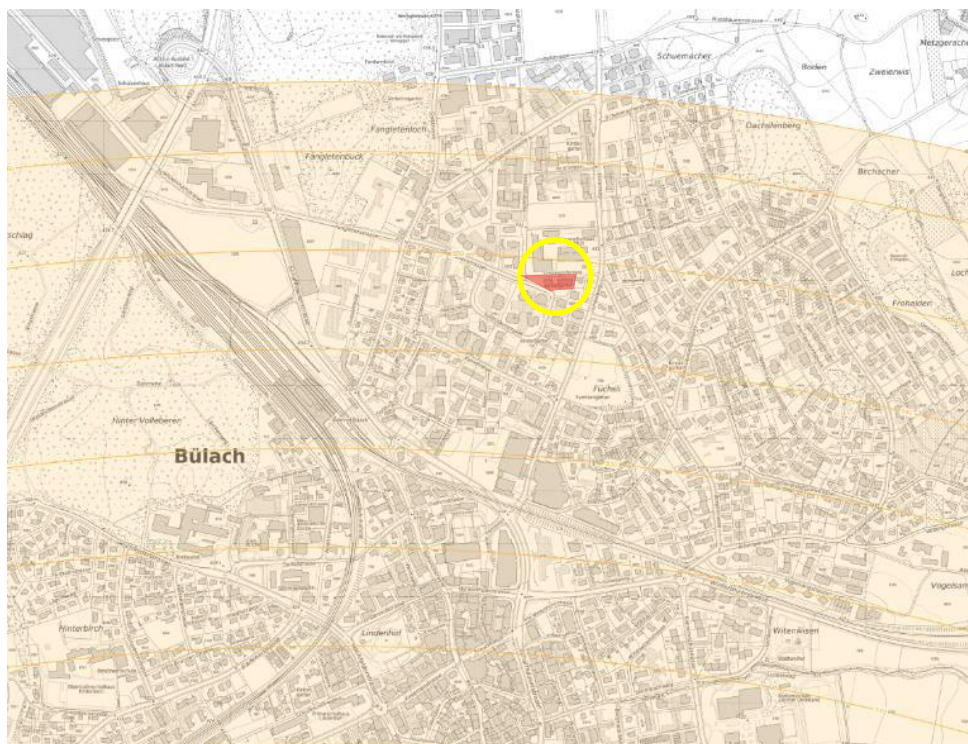
### 2.1 Bundesebene

Sachplan Infrastruktur und Luftfahrt  
(SIL) Teil III C Objektblatt Flughafen  
Zürich

Die Stadt Bülach liegt im Gebiet mit Lärmbelastungen und Hindernisbegrenzungen. Die Abgrenzungslinie ist in der kantonalen Richtplankarte abschliessend festgelegt und entspricht der umhüllenden Lärmbelastungskurve zum Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss LSV (IGW ES II).

Die Abgrenzungslinie kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden.

Für die Hindernisbegrenzungen in der Stadt Bülach ist der Sicherheitszonenplan massgebend. Die definierten Höhenkoten sind im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen. Für die Umzonung sind keine Massnahmen zu treffen.



Horizontalfläche (467m ü.M.) und konische Fläche (467 - 567m ü.M.)

Abbildung 5 Ausschnitt Sicherheitszonenplan, Auflage vom 3.09.2018

ISOS

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet befindet sich Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ausserhalb des Ortsbildperimeters von Bülach. Die angrenzende Schulanlage Hohfuri wird jedoch mit folgendem Hinweis (0.0.19) versehen:

"Drei um Pausenplatz angeordnete Giebelbauten, z. T. in rotem Sichtbackstein, 1959, Erweiterungstrakt, E. 20. Jh., Umbau/Anbau Hauptgebäude, A. 21. Jh. [...] Die eindrückliche Anlage von 1959 besteht durch die drei um einen Pausenplatz gruppierten Baukörper und den gezielten Einsatz von rotem Sichtbackstein. (ISOS, 03.2013, S. 12 und 22)"

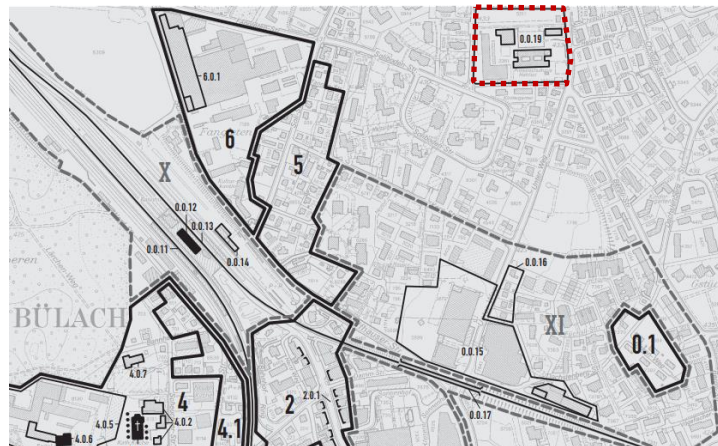


Abbildung 6 Planausschnitt ISOS

Die Beeinträchtigung des Ortsbilds kann mit der Umzonung ausgeschlossen werden. Der Neubau auf dem Grundstück Nr. 6905 sollte jedoch einen gebührenden Bezug zur bestehenden Schulanlage nehmen.

## 2.2 Kantonale Ebene

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Grundstücke im Siedlungsgebiet. Südwestlich vom Perimeter befindet sich das Zentrumsgebiet der Stadt Bülach.

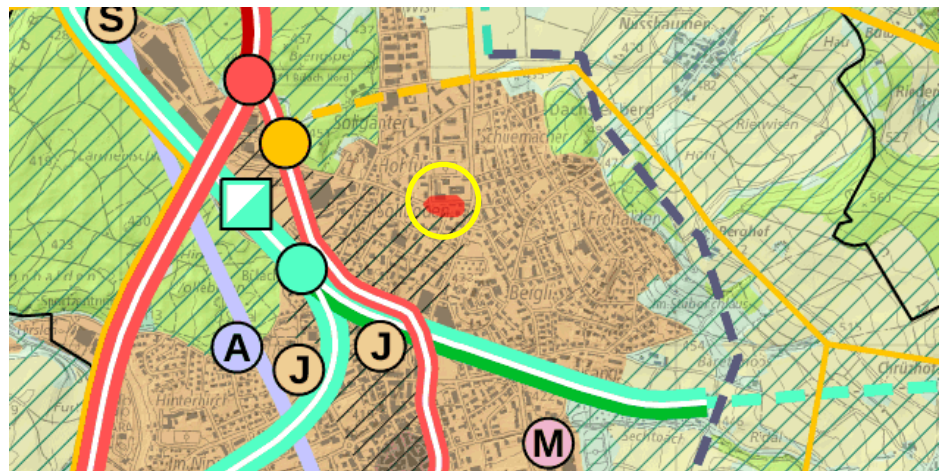
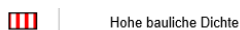


Abbildung 7 Kantonaler Richtplan vom 28.10.2019

## 2.3 Regionale Ebene

Siedlung und Landschaft

Gemäss regionalem Richtplan sind für den Perimeter hohe bauliche Dichten angestrebt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von mindestens  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  beziehungsweise einer Nutzungsdichte (K/ha) von  $> 150 \text{ K/ha}$ .



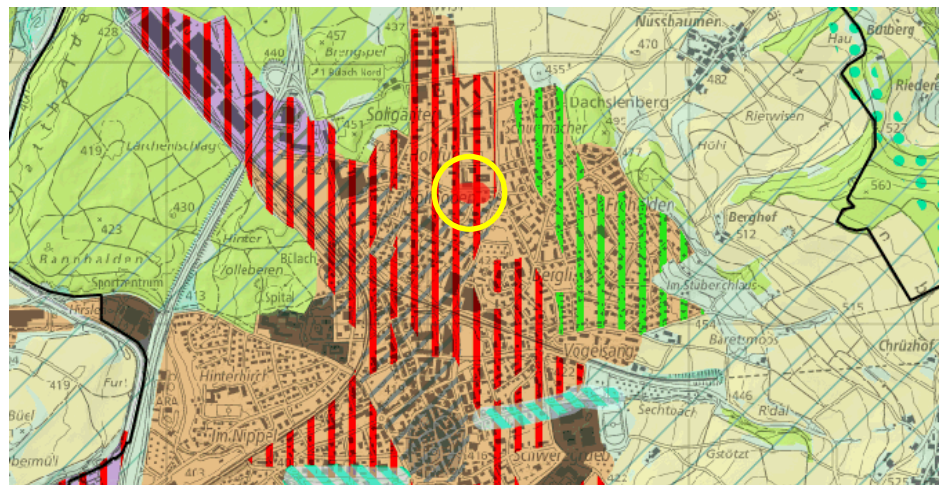


Abbildung 8 Regionaler Richtplan vom 28.08.2020

Verkehr

Gemäss Richtplankarte Verkehr ist der Perimeter von keinen relevanten Einträgen betroffen.

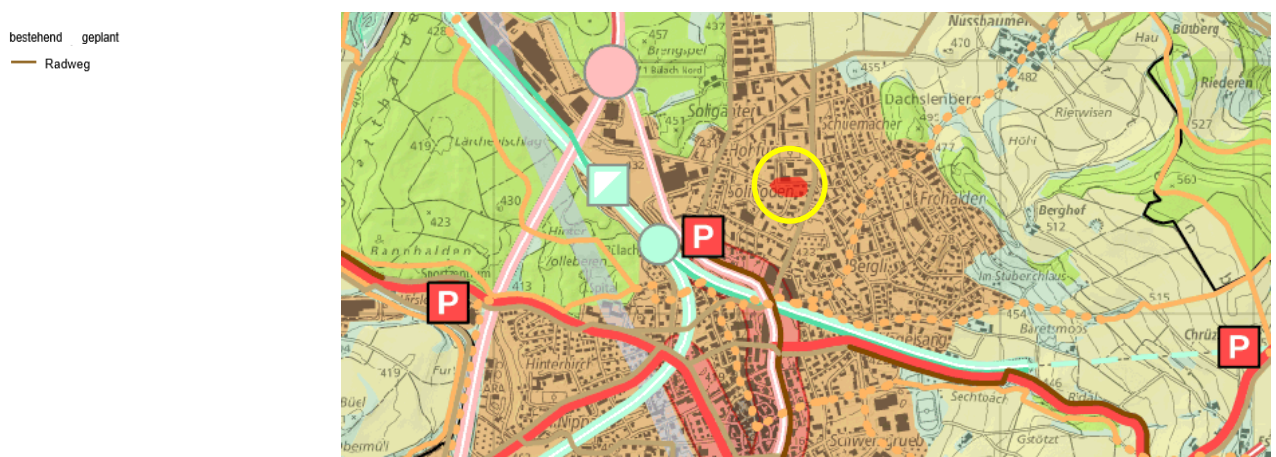


Abbildung 9 Regionaler Richtplan, Karte Verkehr vom 28.08.2020

Versorgung, Entsorgung / OeBA

Gemäss Richtplankarte Ver- und Entsorgung / OeBA ist der Perimeter von keinen relevanten Einträgen betroffen.

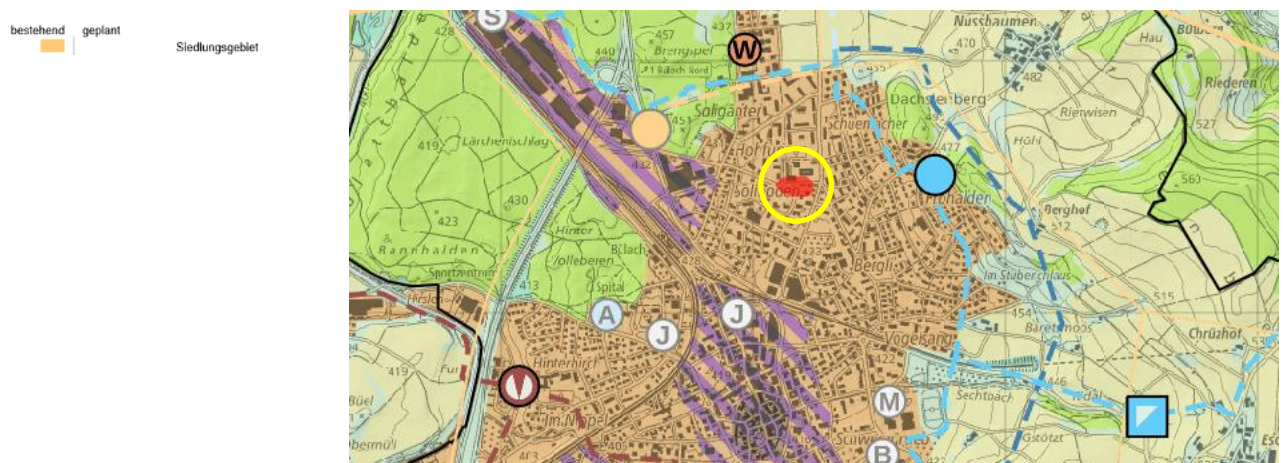


Abbildung 10 Regionaler Richtplan, Karte Ver- und Entsorgung vom 28.08.2020

## 2.4 Kommunale Ebene

### 2.4.1 Kommunale Richtplanung

"Siedlung"

Gemäss dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume", vom 15. November 2021 befindet sich das Umzonnungsgebiet im Handlungsraum «S4 – Soliboden». Dieses Gebiet soll gemäss dem Richtplanteilext für Wohnen mit hohen Dichten weiterentwickelt werden. Diese Dichten sind im Rahmen des Sanierungsbedarfs zu erreichen. Dabei sollen auch Synergien zum Aussenraum der Schule genutzt werden.

Die Umzonung des Grundstückes Nr. 6905 sowie die Teilumzonung der Strassengrundstücke Nr. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 zur Zone für öffentliche Bauten weicht demnach von der Festlegung im kommunalen Richtplan ab. Die Abweichung lässt sich gemäss § 16 PBG somit begründen, dass auf dem Grundstück Nr. 6905 derzeit Kindergarten- und Hortnutzungen vorzufinden sind. Diese Nutzungen leisten heute schon einen Beitrag zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, obwohl sich diese aktuell in der Wohnzone W 3.0 befinden. In Anbetracht auf die angestrebten hohen Dichten in den umliegenden Wohnquartieren und den damit einhergehenden potenziellen Zuzügen von Familien wird der künftige Schulraumbedarf weiterhin steigen und die Kapazitäten resp. Erweiterungsmöglichkeiten der Schulanlage Hohfuri strapazieren. Mit der Umzonung wird die heutige Nutzung mit der Zone für öffentliche Bauten legitimiert. Der vorgesehene Neubau kann nach der Realisierung die Schulanlage entlasten.

Gemäss der Ziff. 7 BZO werden in der Zone für öffentliche Bauten keine maximale Ausnützung festgesetzt. Die angestrebte hohe bauliche Dichte lässt sich demnach in der Zone für öffentliche Bauten theoretisch realisieren.

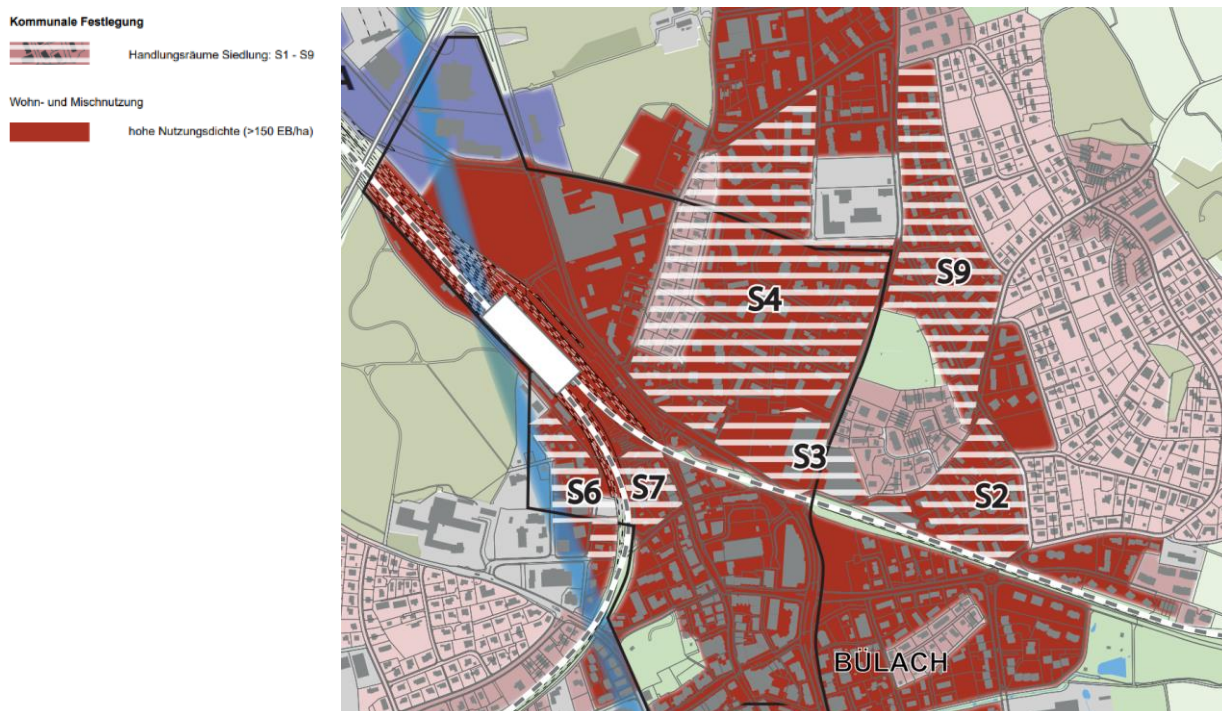


Abbildung 11 Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume"

Weitere kommunale Richtpläne

Die weiteren kommunalen Teilrichtpläne Strassen, Radwege und Fusswege, Landschaftsrichtplan enthalten keine relevanten Einträge.

Fazit kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung steht nicht im Widerspruch zu einer Umzonung des Wohngebietes und der Schulraumerweiterung an diesem Standort.

### 2.4.2 Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)

Einleitung / Verbindlichkeit



Die Stadt Bülach hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet. Mit Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Bülach am 13. Februar 2019 und entsprechenden Beschlüssen der weiteren Gemeinden bildet das EKRB den Konzeptteil bzw. die Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne.

Die Inhalte des EKRB aus dem Kapitel Siedlung überführt die Stadt Bülach in einen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume". Alle weiteren Teile einer kommunalen Richtplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis der Ergebnisse der laufenden Projekte "Gesamtverkehrskonzept Bülach", "Grün- und Freiraumkonzept" sowie weiterer Grundlagenarbeiten umgesetzt.

Es handelt sich beim EKRB um ein Konzept und ist daher nicht verbindlich. Trotzdem bildet das EKRB die Grundlage für die Revision der teilweise überholten Teilrichtpläne.

"Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgungen"

Gemäss dem EKRB "Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgungen" sind keine spezifischen Einträge vorhanden und kommunale Handlungsansätze für das Gebiet vorgesehen. Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist im EKRB eingetragen.

 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
 Siedlungsgebiet

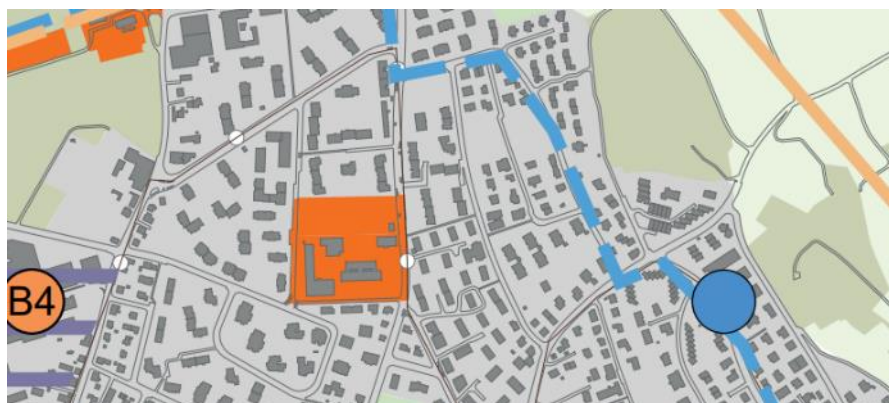


Abbildung 12 Ausschnitt EKRB "Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung"

"Landschaft"

Das EKRБ "Landschaft" sieht die Aufwertung der Siedlungsfreiräume sowie die Aufwertung der Freiräume bei baulicher Erneuerung vor.

- Siedlungsfreiräume  
S=Schul- und Sportanlage, P=Park und Spielplätze,  
G=Freizeigärten, F=Freihof, W=Gewässer
- Aufwertung Siedlungsfreiräume
- Aufwertung Freiräume bei baulicher Erneuerung



Abbildung 13 Ausschnitt EKRБ "Landschaft"

Fazit EKRБ

Das EKRБ steht nicht im Widerspruch zu einer Umzonung des Wohngebietes und der Schulraumerweiterung an diesem Standort.

Bau- und Zonenordnung

### 2.4.3 Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Nr. 6905 liegt vollständig in der Wohnzone W 3.0. Die Strassenparzellen 6903 und 6904 befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten sowie teilweise in der Wohnzone W 3.0. Es gelten für die Umzonung folgende relevanten Grundmassnahmen der Wohnzone W 3.0:

Gebäudehöhe max. m	10.50
Firshöhe max. m	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.40
Freiflächenziffer min. %	25
Kleiner Grundabstand min. m	5.00
Grosser Grundabstand min. m	10.00

In der Wohnzone W 3.0 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf in dieser Wohnzone maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen. Der Umzonungsperimeter weist eine Fläche von rund 2'683 m<sup>2</sup> auf:

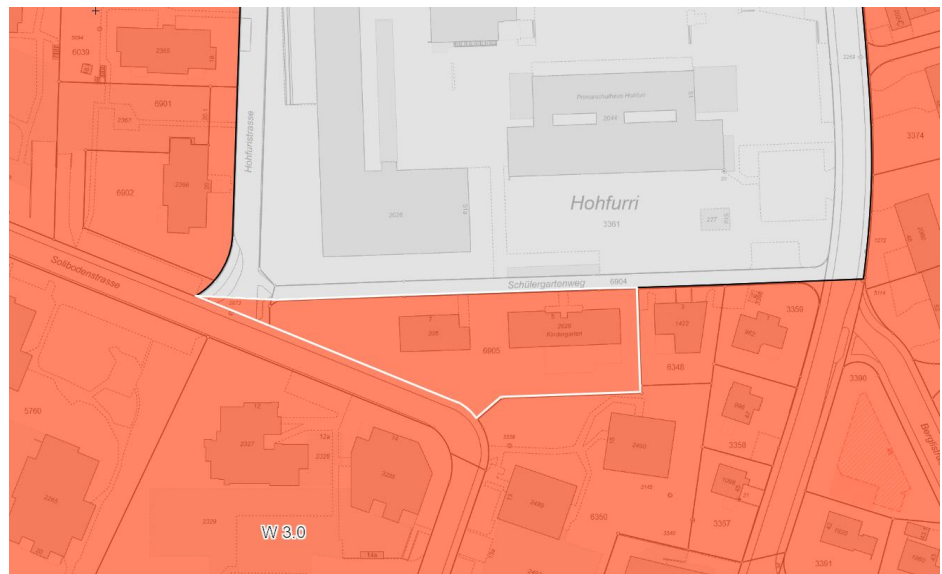


Abbildung 14 Ausschnitt Zonenplan mit Umzonungsperimeter (weiss), geoWEB Stadt Bülach, 20. Oktober 2021

### 2.4.4 Energieplan

Kommunaler Energieplan

Gemäss dem kommunalen Energieplan sind für die Grundstücke Nrn. 6904 / 6905 Erdwärmesonden möglich und erwünscht. Die Strassenparzelle Nr. 6903 sowie die Schulanlage "Hohfuri" ist mit erster Versorgungspriorität der Holzwärmeverbände zugewiesen und ist ein bestehender Standort der Holz-Wärmezentrale der Stadt Bülach. Das Grundstück ist zudem mit einer Erdgasleitung erschlossen.

#### 1. Priorität





-  Holzwärmeverbände
-  Erdwärmesonden möglich und erwünscht
-  Gasleitungen
-  Standorte Holz-Wärmezentralen Stadt Bülach



Abbildung 15 Ausschnitt Kommunaler Energieplan Stand: 25.01.2021

Die weiteren Planungsschritte sind auf die Festlegungen des kommunalen Energieplans abzustimmen.

### 3 Weitere Sachthemen

#### Werkleitungen

Die Parzelle Nr. 6905 wird im Mischwassersystem entwässert. Vor dem Kindergartengebäude (Schülgartenweg 5) befindet sich ein Schlammseparator. Die Wasser- und Kanalisationsanschlüsse befinden sich im Süden der Parzelle, die von der Solibodenstrasse abgeleitet werden (Magenta = Abwasserleitungen / blau = Wasserleitungen). Auf der Parzelle ist ein Oberflurhydrant sowie drei Kontrollschächte für Abwasser vorhanden. Fernwärmeleitungen (in der Abb. Orange gekennzeichnet) befinden sich in der Strassenparzelle Nr. 6904 (Schülgartenweg).

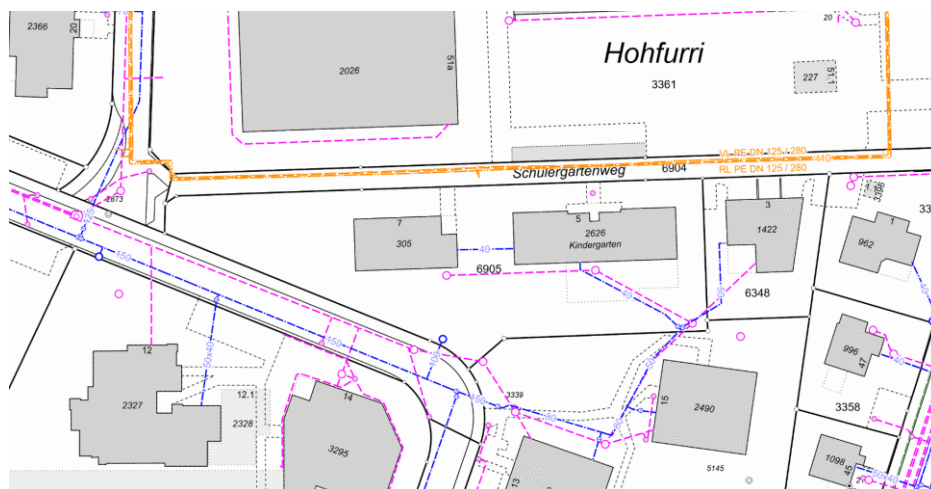


Abbildung 16 Werkleitungskataster, geoWEB Stadt Bülach, 30.11.021

#### Inventare

Auf den Grundstücken befinden sich keine inventarisierten oder schutzwürdigen Objekte.

#### Kataster der belasteten Standorte / Prüfperimeter Bodenverschiebung

Im Kataster der belasteten Standorte sind zu den Grundstücken keine Einträge vorhanden.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Es ist kein kommunales Bodenverschiebungsverfahren im Rahmen des Baugesuchs notwendig.

öV-Erschliessung

Der Perimeter liegt in der öV-Güteklasse B. Die Bushaltestelle Bülach Bahnhof Ost (ca. 650 m – 8 min Fussweg), Hohfuri (ca. 150 m – 1 min Fussweg) und Bülach, Soliboden (ca. 400 m – 5 min Fussweg) liegen in Gehdistanz. Die Bushaltestellen werden durch die Buslinie 501 (Bachenbülach, Bramenländli – Bülach, Bahnhof) im 30-min-Takt bedient.



Abbildung 17 öV-Güteklasse, GIS-Browser Kanton Zürich, 18.11.2021

Naturgefahren /  
Chemie-Risikokataster

Im Perimeter sind weder Naturgefahren noch Einträge im Chemie-Risikokataster verzeichnet.

Strassenlärm

Die Grundstücke Nr. 6903, 6904 und 6905 befinden sich in einem Gebiet mit einem Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II.

Weder für die Solibodenstrasse (im Westen des Umzonungsperimeters) noch für den Unterweg (im Osten des Umzonungsperimeters) ist mit einschränkendem Strassenlärm zu rechnen.

Fluglärm

Der Umzonungsperimeter befindet sich in der Lärmkurve 51 dB (Zivilfluglärm 1. Nachtstunde) und ausserhalb des Bereichs, wo erhöhte Schallschutzanforderungen wegen des Fluglärms gefordert werden.

Zuweisung ES-Stufe

Da das Gebiet bereits eingezont wie auch erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Art. 31 LSV im Rahmen der Baubewilligung massgebend. Die Zuweisung der ES-Stufe erfolgt nutzungskonform. Auf den erwähnten Grundstücken ist eine Erweiterung der Schulanlage Hohfuri geplant (öffentliche Nutzung). Gestützt auf den umliegenden und den geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeitsstufe II definiert. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

## Lokalklima

Gemäss den Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Die Wärmebelastung auf dem Areal wird bereits heute als stark eingestuft. Aufgrund der zusätzlichen Verdichtung mit einer Zunahme des Gebäudevolumens wird die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass voraussichtlich eine Wärmebelastung im Sommer resultiert. Es sind keine Kaltluftströmungen im Nahbereich der Grundstücke vorhanden.

Im Sinne von Art. 1 USG ist es notwendig, dass lokalklimatische Anforderungen in den weiteren Planungsschritten (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb, Baueingabe) beachtet werden. Auf der Stufe der Nutzungsplanung werden keine konkreten Vorgaben getroffen.

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

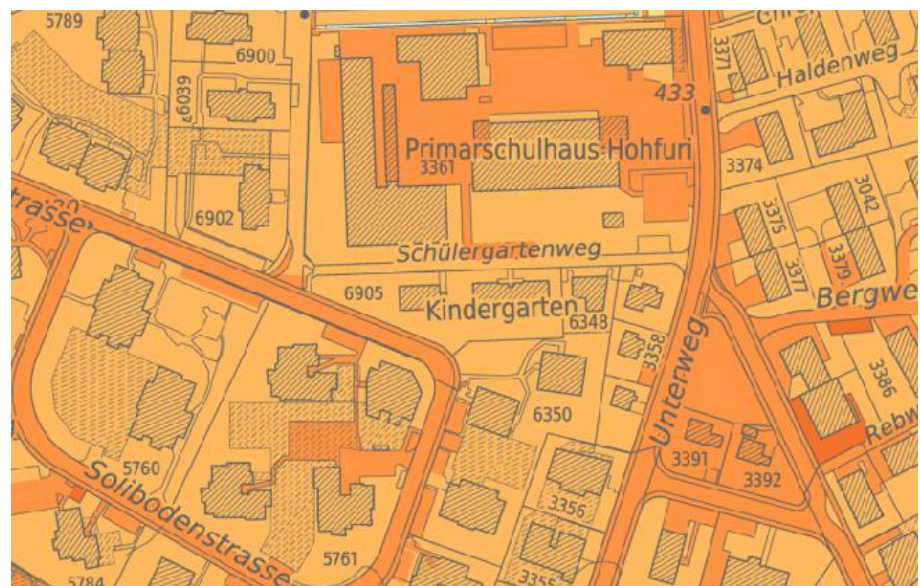







Abbildung 18 Klimamodell: Planhinweiskarte, Tagsituation, GIS-Browser Kanton Zürich, 08.06.2018

## Oberflächenabfluss

Bei der Oberflächenabflusskarte wird darauf hingewiesen, wo potenzielle Gefahren durch Oberflächenabfluss besteht. Die Grundstücke Nr. 6903, 6904 und 6905 sind von einer Fliesstiefe von 0.1 m stellenweise betroffen. In der weiteren Planung sind diese Befunde zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

-  0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
-  0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
-  0.25 <= h Fliesstiefe in [m]
-  Gletscher
-  Gewässer

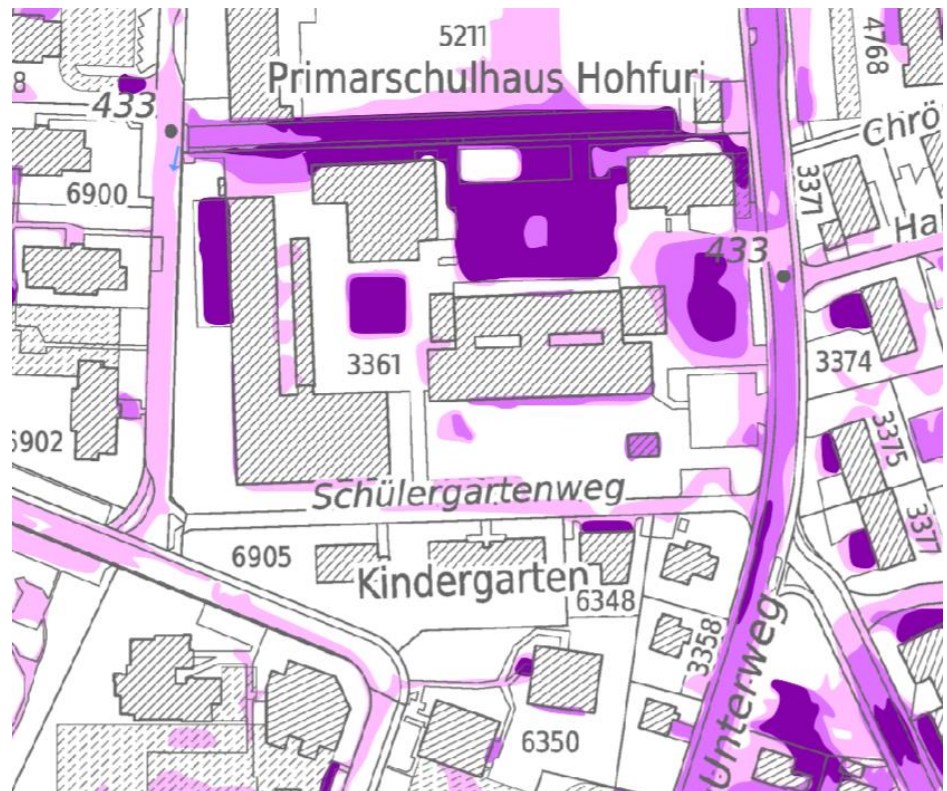


Abbildung 19 Planausschnitt Oberflächenabfluss, GIS-Browser Kanton  
Stand: 11.07.2019

## 4 Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie die Teilstücke der Strassengrundstücke Nrn. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten OEB II. Das Gebiet ist heute vollständig überbaut und erschlossen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- ◆ Teil-Zonenplanänderung vom 20. Juni 2022
- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juni 2022

### 4.1 Zonenplan und Bauordnung

Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie Teilstücke der Strassengrundstücke Nrn. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten mit der ES Stufe II. Somit werden für die Grundstücke, welche im Eigentum der Stadt Bülach liegen und für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri vorgesehen sind, eine einheitliche Zonierung erlangt. Dies erlaubt eine möglichst grosse Planungsfreiheit. Des Weiteren wird durch die Umzonung erreicht, dass die geplante Erweiterung realisiert werden kann und zonenkonform ist.

Bauordnung und Grundmasse

Es sind keine Anpassungen in der Bauordnung nötig. Gemäss Bauordnung der Stadt Bülach, Stand vom 8. Februar 2021, gelten in der Zone für öffentliche Bauten folgende Vorschriften:

- ◆ Die Bauten haben gegenüber Nachbarsgrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden, angrenzenden Bauzone einzuhalten.

Somit ist gegenüber der Wohnzone W 3.0 ein kleiner Grundabstand von 5.00 m bzw. ein grosser Grundabstand von 10.00 m einzuhalten.

Nutzweise

Gemäss § 60 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) wird die Nutzweise wie folgt definiert:

- ◆ Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird.

Durch die Umzonung wird die Zonenkonformität der geplanten Schulraumerweiterung sichergestellt.

## **5 Auswirkungen und Würdigung**

Durch die Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die geplante Schulraumerweiterung Hohfuri realisieren zu können. Für die Überprüfung der Zonenkonformität der Erweiterungsvarianten und zur Qualitätssicherung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie umfasst das Grundstück Nr. 6905.

Mit Ausnahme der Abweichung zur kommunalen Richtplanung entspricht die Teilrevision der Nutzungsplanung in der vorliegenden Form den übergeordneten Gesetzgebungen sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region, Kanton Zürich und Stadt Bülach. Die Abweichung wurde sachlich gerechtfertigt und wird als untergeordneter Natur eingestuft, da es sich um ein Grundstück handelt, welches im Besitz der Stadt Bülach ist und dessen heutige Nutzung mit der Umzonung legitimiert wird. Die Teilrevision entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 14.04.2023  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 14.04.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001805

**Publizierende Stelle**  
Stadt Bülach - Planung und Bau, Allmendstrasse 6, 8180 Bülach

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» in der Stadt Bülach, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8180 Bülach

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Bekanntmachung des Inkrafttretens:**

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung» wurde vom Stadtparlament am 05. September 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 1207 / 22 vom 2. Februar 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**  
Stadt Bülach - Planung und Bau  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach