



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 0043 / 19

vom 25. März 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-0043

Kontakt: Ute Sakmann, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 37, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

# Privater Gestaltungsplan Solistrasse 15 – Genehmigung

Gemeinde Bülach

Lage Solistrasse 15

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 27.11.2018
  - Gestaltungsplanvorschriften vom 5.12.2018
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5.12.2018

### Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung  
der Planung
- Der private Gestaltungsplan «Solistrasse 15» stellt einen weiteren Baustein im Gebiet Bülach Nord dar. Er konkretisiert den öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord und lehnt sich bezüglich der städtebaulichen und gestalterischen Prinzipien an den angrenzenden privaten Gestaltungsplan «Bülach Guss» an.
- Zustimmung
- Der Stadtrat Bülach stimmte mit Beschluss vom 12. Dezember 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Solistrasse 15» zu. Mit Schreiben vom 7. Januar 2019 ersucht die Stadt Bülach um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung  
der Vorlage
- Der private Gestaltungsplan «Solistrasse 15» ordnet sich im Rahmen der Konkretisierung des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord ein.

- Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften
- Im Wesentlichen werden die Baubereiche und die Erschliessung definiert. Die gestalterischen Elemente wie die Baumreihe richten sich nach dem öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord.



Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. September 2018 gestellten  
Genehmigungsprüfung Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

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

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Solistrasse 15», welchem der Stadtrat Bülach mit Beschluss vom 12. September 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 596.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Bülach wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Bülach (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (KBO)
- Oskar Meier, Mittlere Gstücktstrasse 30, 8180 Bülach (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 25. MRZ. 2019

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





**Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15"**

Oskar Meier c/o Architekturbüro Oskar Meier AG

**Situation 1:500**

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Oskar Meier

Zustimmung des Stadtrats

Beschluss Nr. *303*

Namens des Stadtrats  
Der Präsident:

Von der Baudirektion

genehmigt am: **25. März 2019**

Für die Baudirektion:

vom *12.12.18*

Der Schreiber:

BDV Nr. *0043/19*

Bülach, 5. Dezember 2018 / bl.1035

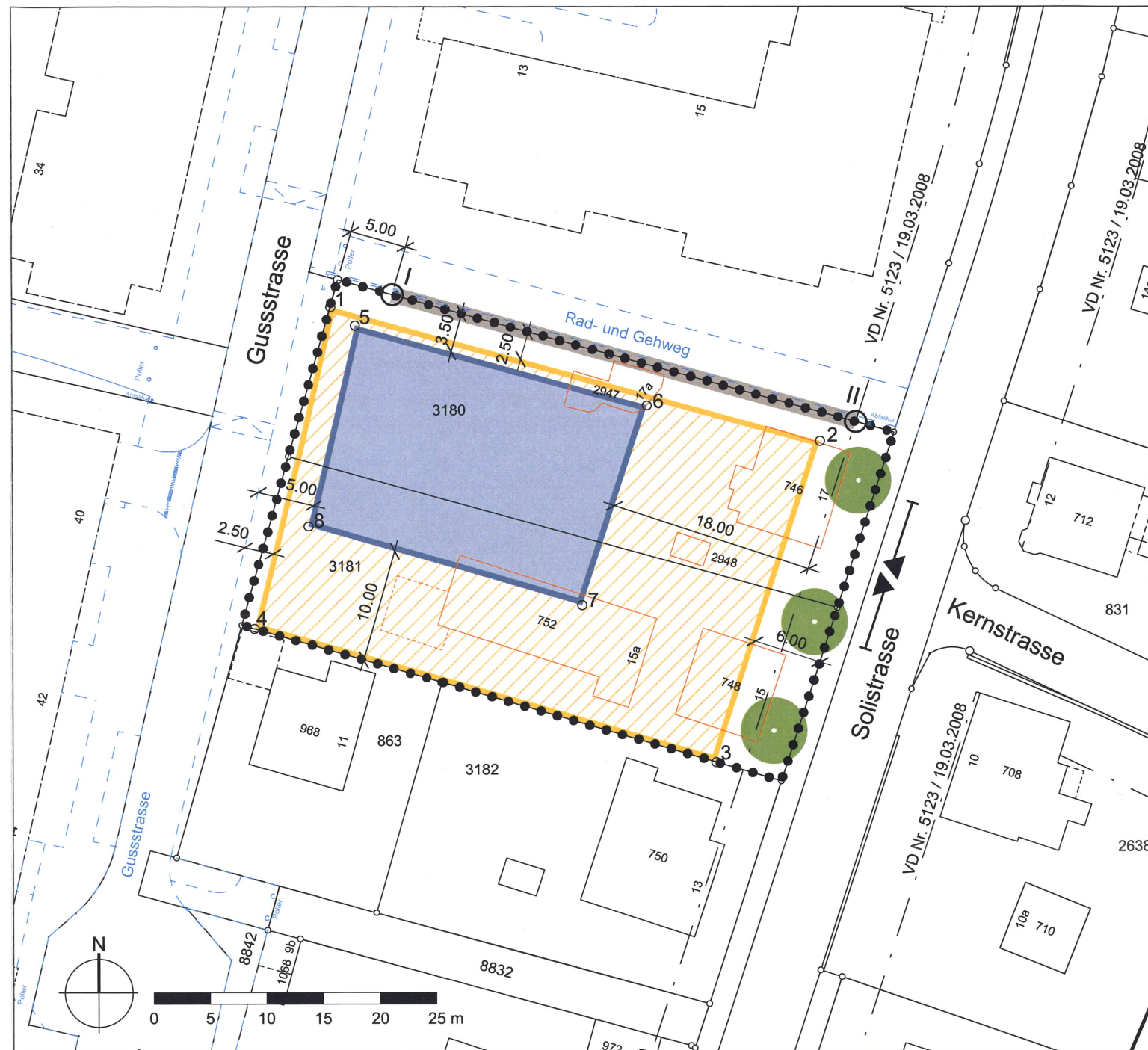


**Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
www.gossweiler.com

Plan-Nr.	erstellt		geprüft+freigegeben	
	Datum	Vis.	Datum	Vis.
1	01.06.2018	Mil	01.06.2018	Kol
	rev. 27.11.2018	Mil	27.11.2018	Kol
	rev.			

Dateiname: bl.1035\_Privater\_GP\_Bülach\_Nord.vwx  
Format: 29.7x42  
Druckdatum: 27.11.2018



**Festsetzungsinhalt**

- Perimeter (Art. 4)
- Baubereich oberirdische Bauten (Art. 6 Abs. 1)
- Bereich unterirdische Bauten (Art. 6 Abs. 2)
- Abschnitt I - II (Art. 6 Abs. 3)
- Bereich Ein- und Ausfahrt (Art. 10 Abs. 1)
- Orientierungsinhalt**
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Rechtskräftig bewilligte Erschliessungsanlagen Areal "Bülachguss"
- Orientierende Baumreihe (gem. öffentlichem GP "Bülach Nord")
- Abzubrechende Gebäude (gem. Richtprojekt)

**Koordinatenpunkte**

X-Koordinate	Y-Koordinate
1) 2682779.182	1264451.012
2) 2682822.418	1264439.111
3) 2682813.177	1264410.775
4) 2682772.437	1264422.574
5) 2682781.371	1264449.372
6) 2682807.136	1264442.279
7) 2682801.374	1264424.636
8) 2682777.208	1264431.609

Kanton Zürich

Stadt Bülach



## Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15"

Oskar Meier c/o Architekturbüro Oskar Meier AG

### Vorschriften

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Oskar Meier

.....

Zustimmung des Stadtrats

Beschluss Nr. ....

353

vom .....

12.12.18

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

.....

Der Schreiber:

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am: .....

25. März 2019

BDV Nr. ....

0043/19

Für die Baudirektion:

.....

Bülach, 5. Dezember 2018 / bl.1035 / Kol



Gossweiler

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

**Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Erschliessung und Parkierung	5
4	Umwelt	5
5	Schlussbestimmungen	5

Zweck .....	Art. 1	Gestaltung .....	Art. 8
Bestandteile .....	Art. 2	Aussenraum.....	Art. 9
Ergänzendes Recht.....	Art. 3	Erschliessung.....	Art. 10
Geltungsbereich .....	Art. 4	Parkierung.....	Art. 11
Baumasse .....	Art.5	Lärm .....	Art. 12
Baubereiche .....	Art. 6	Inkrafttreten .....	Art. 13
Abweichungen .....	Art. 7		

**1 Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 1**

Zweck

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" bezweckt, den öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" zu konkretisieren.

<sup>2</sup> Präzisierend zu den übergeordneten Rahmenbedingungen gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" sollen mit dem privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- ◆ Qualitätssicherung im Sinne von Ziffer 4. des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord"
- ◆ Weiterführung des städtebaulichen Konzepts des dem privaten Detailgestaltungsplans "Bülachguss" zugrunde liegenden Richtprojekts

**Art. 2**

Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planenelemente sowie der Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind für die nachfolgende Planung und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

<sup>3</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts enthaltene Vorprojekt der Baubehörde als Referenz in Ermessensfragen.

**Art. 3**

Ergänzendes und übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Grundeigentümer aufgestellt. Der Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung durch den Stadtrat.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

<sup>3</sup> Wo der vorliegende Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord", die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach (Stand vom 5. Dezember 2018) sowie das übergeordnete kantonale (im Sinne von Art. 3, Abs. 2) und eidgenössische Recht massgebend.

**Art. 4**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Nrn. 3180 und 3181.

## 2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 5

Baumasse Die verfügbare Baumasse definiert sich gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord".

### Art. 6

Baubereiche <sup>1</sup> Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs erstellt werden. Im Baubereich für oberirdische Gebäude darf maximal ein Baukörper erstellt werden.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des Baubereichs für oberirdische Gebäude sowie im Bereich für unterirdische Gebäude erstellt werden.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II können auch ausserhalb des Baubereichs für oberirdische Hauptgebäude erstellt werden. In dem im Plan bezeichneten Abschnitt I-II, dürfen diese mit einem reduzierten Grenzabstand von 1.75 m erstellt werden. Vorbehalten bleiben unter anderem die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Brandschutz.

### Art. 7

Abweichungen vom Baubereich Folgende Gebäudeteile dürfen über den gemäss Art. 6 definierten Baubereich hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- ♦ Übliche Vordächer und dergleichen auf der gesamten Fassadenlänge;
- ♦ Einzelne, nicht abgestützte oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen höchstens mit einer Tiefe von 2.0 m, jedoch maximal einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge.

### Art. 8

Gestaltung Es sind nur Flachdächer zulässig.

### Art. 9

Aussenraum <sup>1</sup> Für die Gestaltung des Aussenraums sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>2</sup> Es ist eine angemessen zusammenhängende Spiel- und Ruhefläche zu gestalten und gemäss Ziff. 8.5 des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" auszurüsten.

<sup>3</sup> Das genaue Ausmass sowie die Lage und Ausgestaltung der Flächen ist mit der Baueingabe auszuweisen. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

## 3 Erschliessung und Parkierung

### Art. 10

Erschliessung MIV und LV <sup>1</sup> Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zum Gestaltungsplangebiet hat von der Solistrasse her über den im Plan bezeichneten Bereich für die Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.

<sup>2</sup> Das Gestaltungsplangebiet kann für den Langsamverkehr zusätzlich direkt über den öffentlichen Rad- und Gehweg nördlich des Perimeters erschlossen werden.

### Art. 11

Parkierung Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord".

## 4 Umwelt

### Art. 12

Lärm Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

## 5 Schlussbestimmungen

### Art. 13

Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft des Zustimmungsentscheids des Stadtrates sowie der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

# Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15"

Oskar Meier c/o Architekturbüro Oskar Meier AG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bülach, 5. Dezember 2018 / bl.1035 / Kol



**usic** mitglied  
beratende schweizer ingenieure



**Gossweiler**

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

Auftraggeberin	Architekturbüro Oskar Meier AG Kasernenstrasse 19 8180 Bülach
Grundeigentümer	Oskar Meier Mittlere Gstücktstrasse 30 8180 Bülach
Auftragnehmerin	Gossweiler Ingenieure AG Schaffhauserstrasse 55 8180 Bülach
Bearbeitung	Oliver Steinmann, MAS in Raumentwicklung FHO Lukas Köchli, BSc FHO in Raumplanung

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Perimeter	5
1.3	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
1.4	Öffentliche Auflage	6
1.5	Ergebnis der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
3	Richtprojekt	10
3.1	Bedeutung	10
3.2	Beschreibung und Würdigung	10
4	Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	12
4.1	Allgemeine Bestimmungen	12
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	13
4.3	Erschliessung und Parkierung	18
4.4	Umwelt	21
5	Beurteilung	22
6	Anhang	23

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Anlass**

Der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord" wurde am 18. Mai 2015 durch den Gemeinderat der Stadt Bülach festgesetzt und am 13. Oktober 2015 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Gemäss Ziffer 4.1 der Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" sind zur Erlangung von Projekten für Bauten und Anlagen in den jeweiligen Teilgebieten qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen oder private Detailgestaltungspläne aufzustellen.

Die private Auftraggeberin möchte die Grundstücke Nrn. 3180 und 3181 im Sinne des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" überbauen und hat deshalb gemeinsam mit der Baubehörde ein Vorprojekt entwickelt. Da die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens für die Auftraggeberin keine Option darstellt, ist die Erarbeitung eines privaten Detailgestaltungsplans nötig. Dieser muss Aussagen zu mindestens folgenden Inhalten machen:

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

Der Bearbeitungsperimeter ist rund 1'600 m<sup>2</sup> gross. Die zulässige bauliche Ausnützung orientiert sich am öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord".

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" schafft das Architekturbüro Oskar Meier AG die planungsrechtliche Grundlage für eine Überbauung der Grundstücke Nrn. 3180 und 3181 gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord".

Weiter soll das städtebauliche Konzept des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss", welcher die Grundstücke nördlich und westlich des Gestaltungsplanareals "Solistrasse 15" umfasst, sinnvoll weitergeführt werden.



### 1.3 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

Die notwendigen Planungsschritte zur Ausarbeitung und der Festsetzung sowie Genehmigung des Gestaltungsplans richten sich nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz ([PBG] §§ 7 ff. resp. 83 ff.) bzw. nach dem übergeordneten Recht.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" und der Bau- und Zonenordnung vollständig respektiert. Daher bedarf der Gestaltungsplan auf kommunaler Stufe ausschliesslich der Zustimmung durch den Stadtrat. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Abgabe Gestaltungsplanentwurf	Mai 2018
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung	13. Juni 2018
Öffentliche Auflage / Anhörung und Vorprüfung Baudirektion	22. Juni – 23. August 2018
Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage / Anhörung und kantonaler Vorprüfung	September – Oktober 2018
Zustimmung Stadtrat	Dezember 2018
Genehmigung durch Baudirektion	März 2019
Publikation	April 2019
Inkraftsetzung	Mai 2019

Anhörungsverfahren

Der Stadtrat Bülach hat mit Beschluss Nr. 173 vom 13. Juni 2018 den privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

### 1.4 Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 22. Juni bis am 23. August 2018 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Schreiben mit fünf Einwendungen eingegangen. Zu diesen Einwendungen wird in einem separaten Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

### 1.5 Ergebnis der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung

Adressaten

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Winkel, Embrach, Hochfelden, Höri, Glattfelden, Bachenbülach, Rorbas, Niederglatt, Eglisau sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) eingeladen zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen  
Gemeinden

Zum Gestaltungsplan sind keine zu behandelnden Einwendungen der Nachbargemeinden eingegangen.

Stellungnahme  
der PZU

Die PZU hat mit Schreiben vom 3. Juli 2018 mitgeteilt, dass auf eine Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan Solistrasse 15, Bülach verzichtet wird, da keine regionalen Interessen betroffen sind.

Kantonale  
Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. September 2018 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Es wird festgehalten, dass der private Gestaltungsplan sich im Rahmen der Konkretisierung des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" einordnet. Die Berücksichtigung der Prinzipien des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" wird begrüsst.

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen























Bau- und Zonenordnung

Die betreffenden Grundstücke liegen gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach in der Wohn- und Gewerbezone 4.0.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord"

Der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord" bildet neben der Bau- und Zonenordnung die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15". Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" ist eine Konkretisierung und Präzisierung des übergeordneten öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord".

### Festsetzungsinhalt

	Geltungsbereich (Ziff. 2.1)
	Perimeter Detailgestaltungspläne (Ziff. 2.2)
	Teilgebiete mit Baufeldern (Ziff. 6.2)
	Höhenbeschränkung (Ziff. 6.2)
	Erweiterungsfläche Baufeld A1 (Ziff. 6.3)
	Vorranggebiet für Hochhäuser (Ziff. 6.7)
	Baubegrenzungslinien (Ziff. 6.9 / Ziff. 6.3)
	Baubegrenzungslinien (Ziff. 6.9)
	Abschnitt A-B (Ziff. 6.9)
	Anordnungsspielraum (Ziff. 6.10 / 6.12)
	Lage für Platz / Park (Ziff. 8.1)
	Baumreihen (Ziff. 8.6)
	Zugang für Motorfahrzeuge ausgeschlossen (Ziff. 9.1)
	Richtungspunkt für Fusswegverbindung (Ziff. 9.2)
	Richtungspunkt für Velowegverbindung (Ziff. 9.3)
	Bereich für Bushof (Ziff. 6.3 / Ziff. 9.4)
	Park+Ride mit Angabe der maximalen PP-Zahl (Ziff. 10.7)
	Bike+Ride mit Angabe der minimalen PP-Zahl (Ziff. 10.8)
	Kiss+Ride (Ziff. 10.9)
	Taxistand (Ziff. 10.10)
	Güterverlad (Ziff. 13.3)
	Bülachguss-Baute (Ziff. 5.3 / Ziff. 10.3)

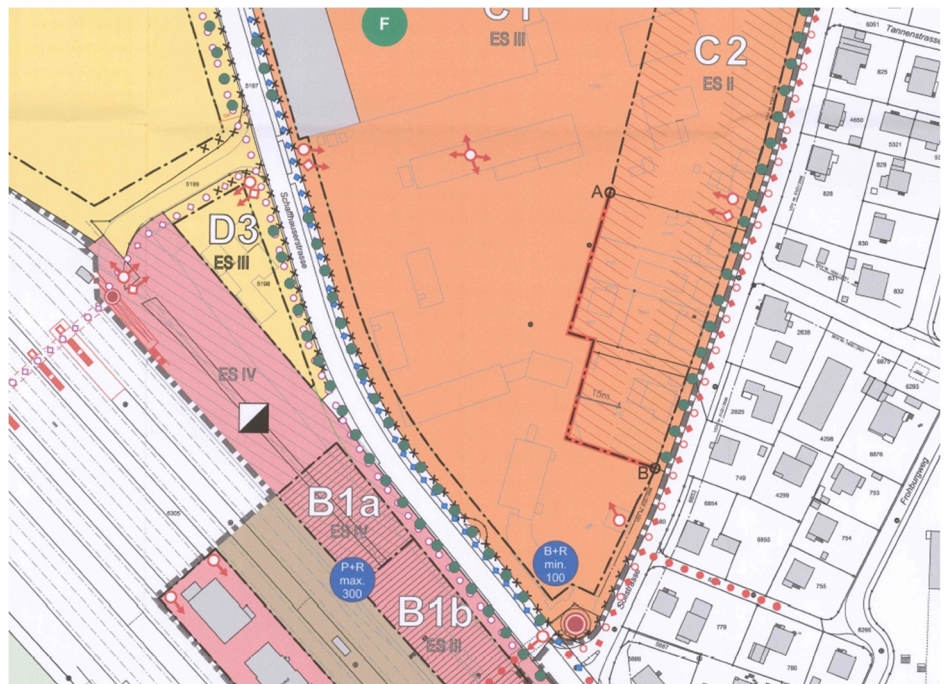


Abbildung 2 Ausschnitt Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord"

Verweis zum öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord"

Die Vorgaben und Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord", wie auch die der Bau- und Zonenordnung sind für den privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" verbindlich.

Im privaten Gestaltungsplan werden daher lediglich die Konkretisierungen bestimmt.

Im hier vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV werden die für das Verständnis wichtigen Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" wie auch der Bau- und Zonenordnung zitiert.

*Die zitierten Inhalte werden in einem grauen Balken in kursiver Schrift dargestellt.*

Qualitätssicherung i.V.m. privatem Gestaltungsplan "Bülachguss"

Gemäss dem Planungsbericht zum öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" (Kapitel 6.4) sind für die Qualitätssicherung Konkurrenzverfahren durchzuführen oder Detailgestaltungspläne aufzustellen.

In diesem Sinne werden im vorliegenden privaten Gestaltungsplan die städtebaulichen Prinzipien und die Vorgaben des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" (Baufeld C1 und Teile C2) berücksichtigt.

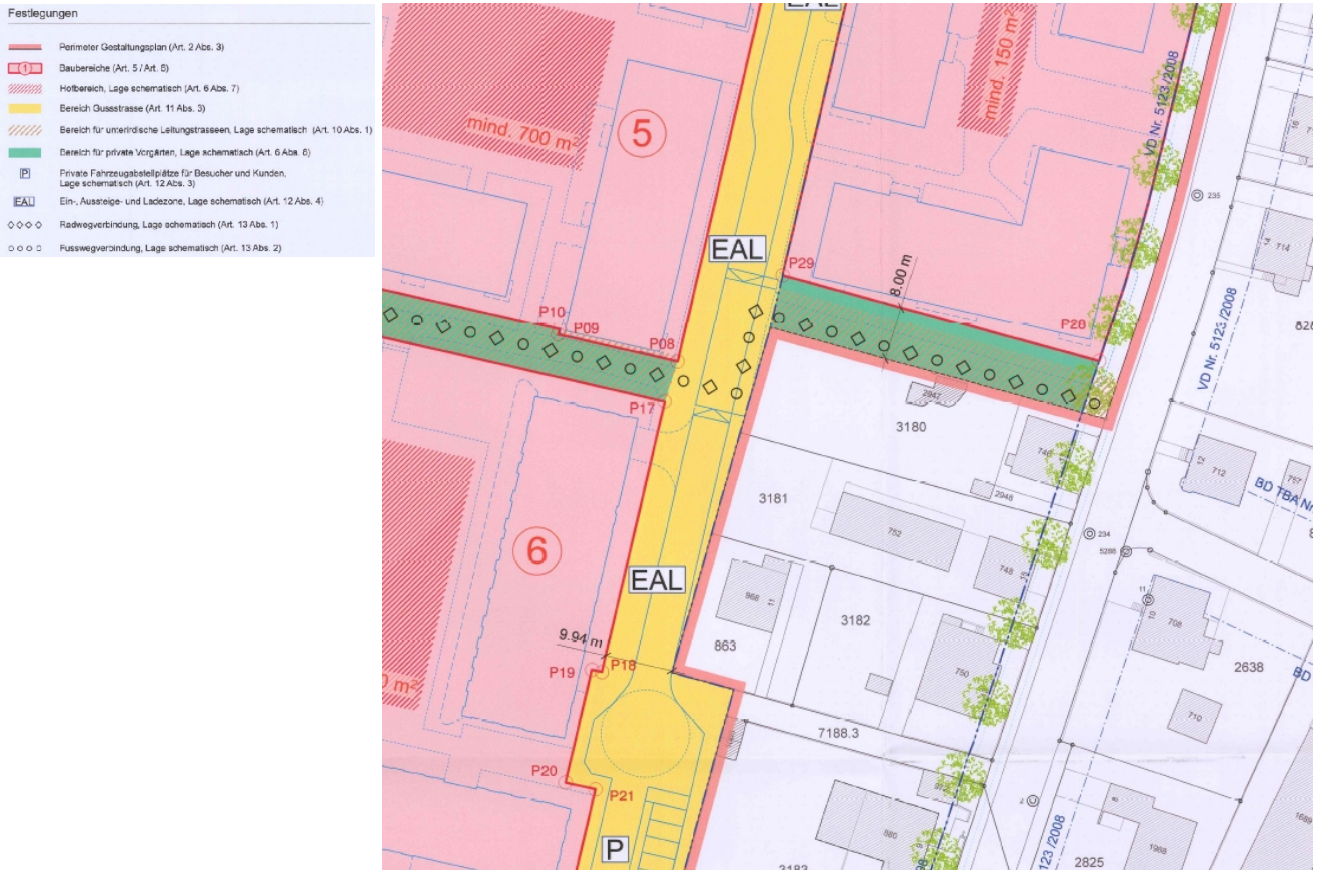


Abbildung 3 Ausschnitt privater Gestaltungsplan "Bülachguss"

Velohauptverbindung

Bei der Solistrasse handelt es sich um eine Velohauptverbindung gemäss Velonetzplan des Kantons Zürich. Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt diese.

### 3 Richtprojekt

#### 3.1 Bedeutung

Vorprojekt

Als Grundlage für die städtebauliche Setzung des Hauptgebäudes, besteht ein Vorprojekt. Dieses Vorprojekt kann bei Ermessensfragen als Referenz beigezogen werden.

#### 3.2 Beschreibung und Würdigung

Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

Das geplante Mehrfamilienhaus beinhaltet 15 Wohneinheiten. Mit seinem zurückhaltenden architektonischen Ausdruck und der klaren Formensprache fügt es sich optimal in den Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" ein. Es übernimmt zudem - in leicht abgewandeltem Massstab - Schema und Rhythmus der im angrenzenden Baubereich 3+4 (Privater Gestaltungsplan "Bülachguss") entstehenden Überbauung und schafft damit den Übergang zwischen den neuen grossformatigen "Blockrandbebauungen" des Projekts "Bülachguss" und den kleinteiligen Bestandsbauten der Solistrasse.

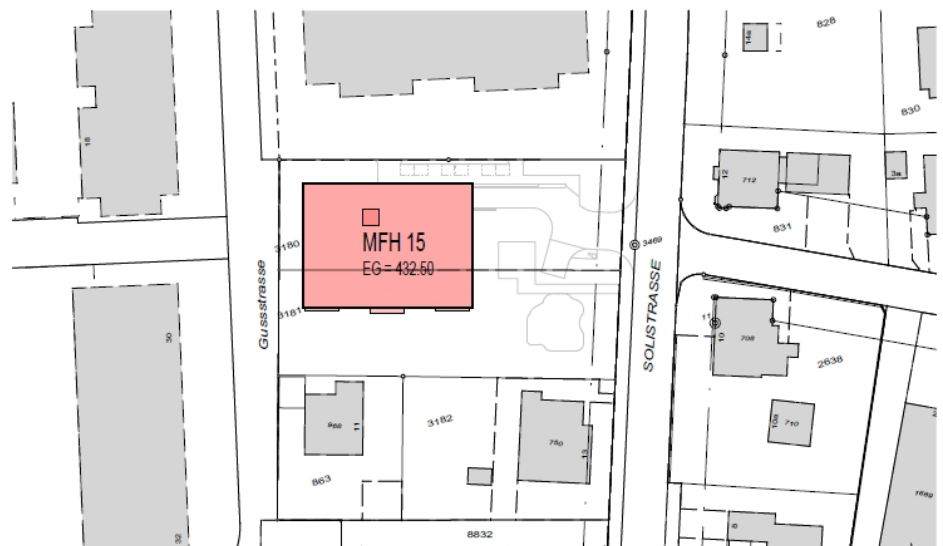


Abbildung 4 Situation Richtprojekt

Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild

Der Bau orientiert sich zur Solistrasse. Zwischen dem zurückversetzten Gebäudekubus und der Solistrasse entsteht eine grosszügige Freifläche, welche zudem die rhythmische Anordnung der halböffentlichen Zugänge zu den Höfen des Baubereichs 3+4 folgerichtig weiterführt. Damit leistet das Bauprojekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven begrünten und belebten Strassenraums.

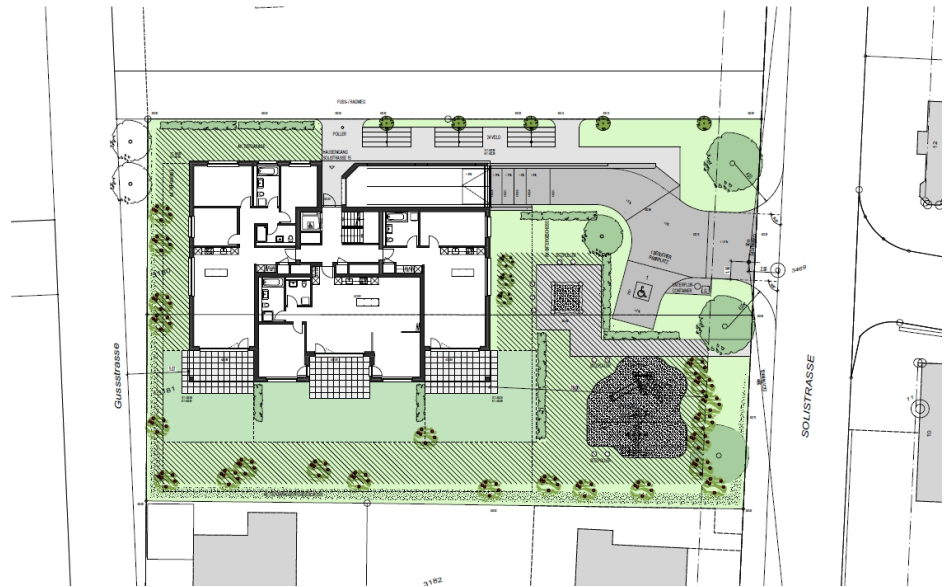


Abbildung 5 Umgebungsplan Richtprojekt

Wohnlichkeit - Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Die Wohnungen weisen sowohl grosse Funktionalität als auch hohen Wohnkomfort auf. Die kompakte Form und die Platzierung auf dem Grundstück ermöglichen eine energieeffiziente und ressourcenschonende Konzeption des Gebäudes ebenso wie eine Maximierung der Freiflächen. Anteil und Anordnung der den Bewohnern zu Verfügung stehenden allgemeinen Freiflächen verfügen über grosses Potenzial zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Erschliessung - Versorgungs- und Entsorgung

Die Zufahrt zu den sämtlich unterirdisch angeordneten Bewohnerparkplätzen erfolgt ab der Solistrasse und ersetzt damit mehrere bestehende Zufahrten. Der - allenfalls für weitere Liegenschaften nutzbare - Unterflurcontainer ermöglicht eine effiziente Abfallbewirtschaftung.

Fazit

Mit seiner klaren Form und seiner sich harmonisch einfügenden Volumetrie fügt sich der Bau optimal in die derzeit entstehenden Überbauungen des Gestaltungsplanperimeters "Bülachguss" ein, stellt aber auch die Verbindung zum Bestand der Solistrasse her. Grosszügige, den Bewohnern zugewidmete Freiflächen verfügen über grosses Potential zur Aufwertung des Strassenraums der Solistrasse. Der kompakte Bau verbindet zudem ressourcenschonendes und effizientes Bauen mit hoher Wohnqualität und Funktionalität. Dem Projekt kann eine besonders gute Einordnung hinsichtlich seiner städtebaulichen Setzung bescheinigt werden.

## 4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Konkretisierung des übergeordneten Gestaltungsplans

Mit dem übergeordneten öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" sind die wesentlichen Rahmenbedingungen bereits geregelt. Die wichtigste Aufgabe des privaten Gestaltungsplans "Solistrasse 15" ist die Konkretisierung des übergeordneten öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" sowie die Abstimmung auf den rechtskräftig festgesetzten privaten Gestaltungsplan "Bülachguss". Weiter soll mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" die Qualitätssicherung für das geplante Bauprojekt sichergestellt werden.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.1, S. 34

*Ziele: Mischnutzung in qualitativ hochwertiger, baulich verdichteter Umgebung*

*Der Öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord bezweckt die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität im Gebiet Bülach Nord. Der Öffentliche Gestaltungsplan macht die formulierten Ziele grundeigentümer- und behördenverbindlich.*

Zweck, Art. 1

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" soll der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord" konkretisiert und die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Gestaltungsplanperimeter entsprechend überbaut werden kann. Die Sondernutzungsplanung dient der Qualitätssicherung, damit hochwertiger Wohnraum in unmittelbarer Bahnhofsnähe realisiert werden kann.

Weiter soll das städtebauliche Konzept des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" weitergeführt werden.

Bestandteile, Art. 2

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.2, S. 34, Bestandteile

*Der Öffentliche Gestaltungsplan besteht aus den Bestimmungen, dem Situationsplan 1:1000 und dem Höhenlinienplan für die Teilgebiete C und D 1:1000.*

Der private Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan und die Vorschriften.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde.

Qualitätssicherung über Richtprojekt

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47. RPV, Kapitel 6.4, S. 36

*Um die festgelegten Ziele zu erreichen, sind die Grundeigentümer angehalten, wahlweise Konkurrenzverfahren (Studienaufträge, Projektwettbewerbe u. dgl.) durchzuführen und/oder Detailgestaltungspläne auszuarbeiten.*

Der vorliegende private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" entspricht einem Detailgestaltungsplan gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord".

Zur Qualitätssicherung wird dem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zu Grunde gelegt, welches gemeinsam mit der Baubehörde der Stadt Bülach entwickelt wurde. Es definiert die städtebauliche Setzung des Hauptkör-

pers, womit gewährleistet wird, dass die Vorgaben einer besonders guten Gestaltung erfüllt werden können.

Das im Anhang 1 des Planungsberichts enthaltene Vorprojekt dient somit der Baubehörde als Referenz in Ermessensfragen. Das Richtprojekt kann bei der späteren Prüfung von Baugesuchen durch die Baubehörde bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften verwendet werden.

Ergänzendes und übergeordnetes Recht, Art. 3

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.3, S. 35

*Verhältnis zur BZO und zum übergeordneten Recht: Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die jeweils gültige BZO der Stadt Bülach massgebend. Die Regelungen über die Baulinien und Grenzabstände gemäss § 279 Abs. 2 PBG bzw. § 270 Abs. 2 PBG sind nicht anwendbar und werden durch die Vorschriften im Gestaltungsplan ersetzt.*

Der private Gestaltungsplan "Bülachguss" verweist u. a. auf den öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord".

Des Weiteren wird präzisiert, dass bei einer allfälligen Revision der Bau- und Zonenordnung die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 anzuwenden sind.

Eine identische Anwendung im gleichen Teilgebiet ist sinnvoll und zweckmässig.

Geltungsbereich, Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Nrn. 3180 und 3181 gemäss dem Situationsplan.

#### 4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Baumasse, Art. 5

Die beiden Grundstücke Nrn. 3180 und 3181 umfassen gesamthaft eine Fläche von 1'610 m<sup>2</sup>. Das gesamte Baufeld C2 gemäss öffentlichem Gestaltungsplan "Bülach Nord" umfasst eine Fläche von 11'333 m<sup>2</sup>.

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" ist eine Baumasse von 45'000 m<sup>3</sup> im Baufeld C2 zulässig:

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". GP-Bestimmungen, Ziff. 6.2

Baufeld	Zulässige Nutzung	Baumasse <sup>1)</sup> max. [m <sup>3</sup> ]	Wohnanteil <sup>6)</sup> max. [%]	Gewerbeanteil <sup>6)</sup> min. [%]	Gesamthöhe <sup>2)</sup> oder Höhenkote max. [m]	Lärmempfindlichkeitsstufe
C2	Wohnen	45'000	100	0	16 (13) <sup>7)</sup>	II

Die verfügbare Baumasse von gesamthaft 45'000 m<sup>3</sup> wird proportional auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt. Somit steht eine Baumasse von 6'098 m<sup>3</sup> (ohne Berücksichtigung allfälliger interner Transfers) für den Gestaltungsplanperimeter "Solistrasse 15" zur Verfügung.

Der Baumassentransfer zwischen angrenzenden Baufeldern ist gemäss öffentlichem Gestaltungsplan "Bülach Nord" zulässig.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.7, S. 42

*Baumassentransfer bis 20% zulässig:*

*Um den nachfolgenden Architekten einen angemessenen Projektierungsspielraum offen zu halten, ist das Verschieben von bis maximal 20% der zulässigen Baumasse zwischen unmittelbar angrenzenden Baufeldern (z .B. A1 zu A2 oder C1 zu C2, jedoch nicht C1 zu D1) zulässig. Der Wohn- resp. Gewerbeanteil (definiert in Prozenten) bleibt davon unberührt.*

Ein Baumassentransfer zwischen einzelnen Grundstücken innerhalb des Baufelds C2 ist zulässig, solange die gesamte Baumasse von 45'000 m<sup>3</sup> nicht überschritten wird und die Baubestimmungen gemäss öffentlichem Gestaltungsplan "Bülach Nord" vollständig respektiert werden. Es wird auf eine zusätzliche Regelung in den Vorschriften verzichtet.

Baubereiche, Art. 6

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.7, S. 43

*Baubegrenzungslinien begrenzen die Baufelder, innerhalb derer Bauten erstellt werden dürfen. Die Baubegrenzungslinien sind im Situationsplan so festgelegt, dass die im Entwurf vorliegenden Strassen- und Knotenausbauprojekte (Betriebs- und Gestaltungskonzept Bülach Nord) realisierbar sind (vgl. Kapitel 6.10). Die Baubegrenzungslinien dürfen unterbaut werden, sofern keine Baulinien vorhanden sind und sofern keine öffentlichen Interessen (namentlich der Bestand oder der Bau von Leitungen u. dgl.) dagegensprechen.*

Es wird ein Baubereich für oberirdische Bauten definiert, wobei lediglich ein Baukörper erstellt werden darf. Der Baubereich weist gegenüber der öffentlichen Rad- und Gehwegverbindung gemäss privatem Gestaltungsplan "Bülachguss" (Art. 13) einen Abstand von 3.5 m auf, was dem kantonalrechtlichen Abstand gegenüber öffentlichen Wegen gemäss § 265 PBG entspricht.

Gegenüber den Grundstücken Nrn. 863 und 3182 wird mit einem Abstand von 10 m der mindestens geforderte Grundabstand der WG 4.0 gemäss Bau- und Zonenordnung (Ziff. 5.1.1) eingehalten.

Zur Gussstrasse hin wird ein Abstand von 5 m (gemessen ab projektiertem Fahrbahnrand der Gussstrasse) definiert. Mit dem Abstand von 5 m wird die Baubegrenzungslinien gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" berücksichtigt, welche, unabhängig von Grenz- und Strassenabständen, ein Bauen auf diese ermöglicht.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 6.9

*Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden. (...)*



Ausschnitt Situationsplan, öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", mit Begrenzungslinie

Der projektierte Fahrbahnrand wird im Sinne von § 5 Strassenabstandsverordnung in Verbindung mit § 267 Abs. 2 PBG als massgebend definiert, da die Gussstrasse nicht weiter auszubauen ist und so dem Planungsrecht entspricht. Die Wohnhygiene oder auch die Verkehrssicherheit wird durch diese Festlegung nicht beeinträchtigt.

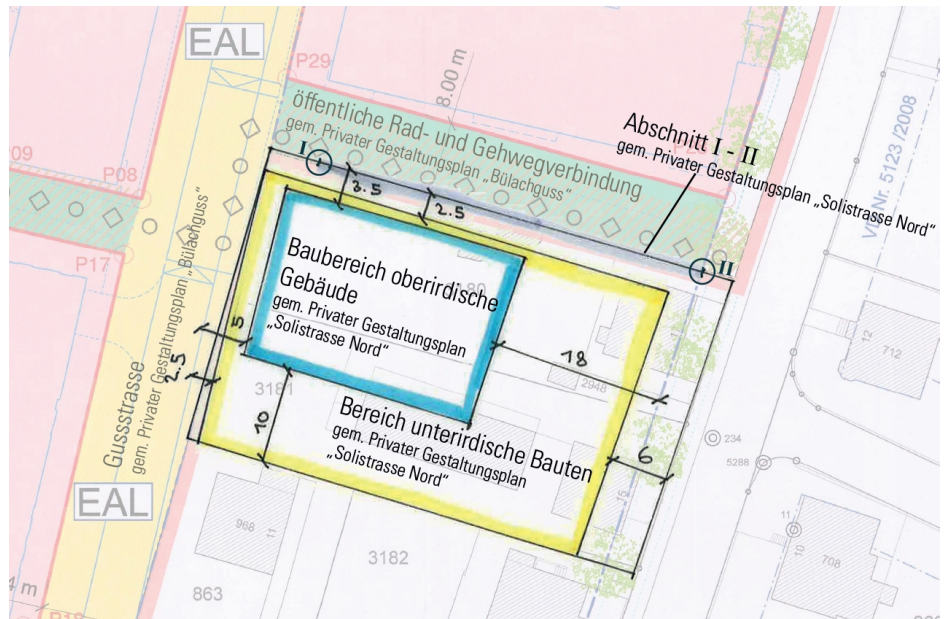


Abbildung 6 Abstandsskizze privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15"

Unterirdische Bauten

Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord, GP-Bestimmungen, Ziff. 6.9

(...) Gegenüber der Schaffhauser-, Schützenmatt-, Soli- und Fangletenstrasse gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein minimaler Abstand von 6.00 m, gemessen ab der Strassengrenze am 1.1.2013.

Neue unterirdische Bauten im Sinne von § 269 PBG dürfen nur innerhalb des Baubereichs für oberirdische sowie im Bereich für unterirdische Gebäude erstellt werden. Dabei werden die Vorgaben bezüglich Abstand gegenüber der Solistrasse von 6.0 Meter berücksichtigt.

Der Baubereich wurde weiter sinngemäss Ziffer 11.10 BZO festgelegt, wonach gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen gemäss § 265 PBG ohne rechtskräftige Baulinien ein Strassenabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten ist.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften gemäss Ziffer 11.8 der BZO und der Baulinien der Solistrasse ausserhalb des Baubereichs für oberirdische Bauten erstellt werden.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach, Ziffer 11.8 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude

1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal einem Drittel der nachbarlichen Grenze, jedoch höchstens bis zu einer Gebäudelänge von 8.00 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

Um eine sinnvolle Anordnung von besonderen Gebäuden, insbesondere von gedeckten Veloabstellplätzen, an die öffentliche Rad- und Gehwegverbindung im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 3180 zu gewährleisten, dürfen auf dem gesamten Abschnitt I – II besondere Gebäude mit einem reduzierten Abstand von 1.75 m (inkl. Vordächer) zum öffentlichen Rad- und Gehweg erstellt werden.

Vorbehalten bleiben unter anderem die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Brandschutz.

Gebäudehöhe

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 6.2

Baufeld	Zulässige Nutzung	Baumasse <sup>1)</sup> max. [m <sup>3</sup> ]	Wohnanteil <sup>6)</sup> max. [%]	Gewerbeanteil <sup>6)</sup> min. [%]	Gesamthöhe <sup>2)</sup> oder Höhenkote max. [m]	Lärmempfindlichkeitsstufe
C1	Wohnen, mässig störende Betriebe	Bestand + 170'000	80	20	21 (22) <sup>5)</sup>	III
C2	Wohnen	45'000	100	0	16 (13) <sup>7)</sup>	II

<sup>1)</sup> Der gewachsene Boden in den Baufeldern C1, C2, D1 und D2 ist durch die im „Höhenlinienplan für die Teilgebiete C und D“ eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü.M.) definiert. (...)

<sup>2)</sup> Gesamthöhe = Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe; Überbauten wie Liftüberfahrten, Klimazentralen, Abluftrohre u. dgl. Sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten.

<sup>7)</sup> Im mit "Höhenbeschränkung" bezeichneten Bereich im Baufeld C2 gilt eine Gesamthöhe von 13 m.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 6.10

Im Anordnungsspielraum im Baufeld C2 gilt die Gesamthöhe des Baufelds C1.

Die Gebäudehöhen richten sich vollständig nach dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord". Das Richtprojekt berücksichtigt die maximale Gebäudehöhe von 16 bzw. 22 m gemäss dem Baufeld C2 vollständig.



Abbildung 7 Gesamthöhen gem. öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord"

Abweichungen vom Baubereich, Art. 7

Privater Gestaltungsplan "Bülachguss", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 4.7.4 S. 25

Im Privatem Gestaltungsplan Bülachguss ist als Regelung vorgesehen, dass übliche Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge hinausragen dürfen sowie einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen höchstens mit einer Tiefe von 2,0 m, jedoch auf höchstens einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge die Begrenzung der Baubereiche durchstossen dürfen.

Diese Regelung wird im privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" sinngemäss übernommen.

Nutzweise

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 5.1

*Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind bis auf den markierten Bereich im Teilgebiet B, in dem stark störende Betriebe zulässig sind, Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe gestattet.*

Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" sieht keine Detaillierung in der Nutzweise vor.

Gestaltung, Art. 8

Öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.8 S. 44 Besonders gute Gestaltung

*Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien, Farben, Fassaden und Dachgestaltung, Terrainveränderungen u. dgl. Für die Beurteilung sind die Merkmale gemäss § 71 PBG sinngemäss anwendbar. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.*

Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" bestimmt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Dies stellt gegenüber dem Öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" eine Verschärfung der Gestaltungsanforderungen dar und ist auf den privaten Gestaltungsplan "Bülachguss" abgestimmt.

Die Grundlage für eine besonders gute städtebauliche Einordnung ist mit dem erarbeiteten Richtprojekt erfüllt und mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" gesichert. Die Erfüllung der Gestaltungsanforderungen im Sinne des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" wird durch die Kommission für Stadtgestaltung der Stadt Bülach (KfS) begleitet und im Rahmen der Baubewilligung geprüft.

Freiräume und Aussenraum, Art. 9

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 4.1

*(...)Unabhängig vom gewählten Verfahren müssen Vorgaben zu den folgenden Inhalten gemacht werden:*

*(...)*

- Lage, Grösse und Ausstattung der Bepflanzung, Freiräume und Aussenräume,*
- (...)*

Das Richtprojekt sieht eine grosszügige, zusammenhängende Freifläche an gut besonnener und vom Lärm abgewandter Lage vor. Die Freifläche ist zwischen dem zurückversetzten Gebäudekubus und der Solistrasse vorgesehen, welche die rhythmische Anordnung der halböffentlichen Zugänge zu den Höfen des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" folgerichtig weiterführt. Damit leistet das Bauprojekt auch einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven begrüneten und belebten Strassenraums.

Das Richtprojekt wird im privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" als massgebende Grundlage zur Beurteilung der Frei- und Aussenräume definiert, wodurch die Qualitätssicherung sichergestellt wird.

Der Aussenraum ist mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu gestalten.

Spiel- und Ruheflächen,  
Art. 9

Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach, Ziff. 12.5 Spiel- und Ruheflächen

1 Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Sie haben pro 300 m<sup>3</sup> Wohnbauvolumen mindestens 20.00 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" detailliert, dass die Spiel- und Ruheflächen angemessen zusammenhängend zu gestalten sind. Für das Ausmass ist Ziffer 12.5 der BZO massgebend. Zu Sonderrecht ausgeschiedene Sitzplatz-/ Gartenflächen der Wohnungen im Erdgeschoss können bei der Berechnung der Spiel- und Ruheflächen in Abzug gebracht werden. Zu beachten ist, dass die wohnungszugehörigen Flächen in einem angemessenen Verhältnis zum restlichen Teil der Spiel- und Ruhefläche stehen. Den übrigen Bewohnern muss eine Spiel- und Ruhefläche verbleiben, welche nach wie vor den Voraussetzungen entspricht (zusammenhängend, angemessen und nach Möglichkeit von Strasse abgewandt).

Ausstattung

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 8.5

Spiel- und Ruheflächen sind in die Bebauungsstruktur zu integrieren und müssen an gut besonnten Lagen und mehrheitlich abseits vom Verkehr angelegt werden. Nach Möglichkeit sind die Spiel- und Ruheflächen zusammenhängend anzuordnen, mit Vorteil an den Rändern der Plätze und Pärke. Es ist eine altersgerechte Umgebungsgestaltung für sämtliche Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren) mit den entsprechenden Ausstattungen und Einrichtungen vorzusehen und dauernd zu unterhalten.

Die Spiel- und Ruheflächen sind gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" Ziffer 8.5 auszurüsten und zu gestalten.

Baumreihe

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff. 8.6

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind durch die Stadt in Absprache mit den Grundeigentümern nach Massgabe der Etappierungen Baumreihen zu pflanzen. Die Grundeigentümer gewähren der Stadt ein uneingeschränktes Pflanzrecht.

Das Richtprojekt wie auch der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" ist auf die geplante Baumreihe gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" abgestimmt worden. Das uneingeschränkte Pflanzrecht ist der Stadt durch den Grundeigentümer zu gewähren.

**4.3 Erschliessung und Parkierung**

Erschliessung MIV und LV,  
Art. 10

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zum Gestaltungsplangebiet erfolgt von der Solistrasse her über den im Plan bezeichneten Bereich für Ein- und Ausfahrten. Die Zufahrt hat in der direkten Verlängerung der Kernstrasse zu erfolgen.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr kann direkt über den öffentlichen Rad- und Gehweg nördlich des Perimeters erfolgen.

Notzufahrt Grundlage

Die Anforderungen an die Notzufahrt richten sich grundsätzlich nach den "Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der FKS (Version 1.0 vom 4. Februar 2015). Weitere Anforderungen z.B. von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich bleiben vorbehalten. Die abschliessende Sicherstellung der Notzufahrten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Notzufahrt Beurteilung

Die Notzufahrt kann über den öffentlichen Rad- und Gehweg mit einer Breite von 4 m sichergestellt werden. Bei Gebäuden mit einer Höhe von über 13 m, was gemäss Richtprojekt vorgesehen ist, ist für Hubrettungsfahrzeuge eine Stellfläche von 6 m x 11 m nötig. Die Stellfläche muss an der Längsfassade mit einem Abstand vom Gebäude bis zur Achse der Stellfläche von 5 m bis 6.5 m sichergestellt werden. Des Weiteren sind die erforderlichen Übergangsbereiche und Anforderungen an die Zufahrten nachzuweisen.

Für Löschfahrzeuge ist eine Stellfläche von 6 m x 11 m mit einer maximalen Schlauchlänge bis zum Gebäudeeingang von 60 m nötig.

Die oben genannten Anforderungen sind unter Berücksichtigen des Konzepts "Standorte Hubrettungsfahrzeuge" des Bauprojekts "Bülachguss" und der Richtlinien der FKS im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

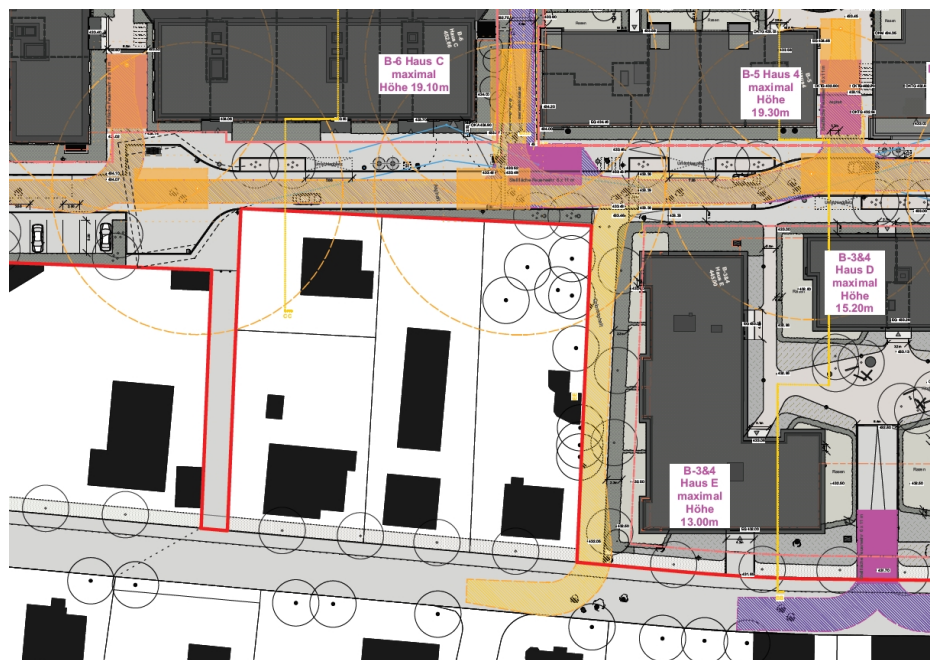


Abbildung 8 Ausschnitt Konzept für Standort Hubrettungsfahrzeuge, Bauprojekt "Bülachguss"

Mobilitätskonzept

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 4.14.4, S. 56. Mobilitätskonzept  
*Bülach Nord, Bericht S. 56: Pro Teilgebiet ist spätestens mit der Eingabe des ersten Baugesuchs ein Mobilitätskonzept vorzulegen ( ... )*

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" muss das Mobilitätskonzept spätestens mit dem ersten Baugesuch vorgelegt werden.

Im Rahmen der Baugesuche für das Areal "Bülachguss" wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erarbeitet, wobei jedoch die Grundstücke entlang der Solistrasse ausgeklammert wurden.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord" gibt ein bimodales Modalspliziel von 55% Anteil des öffentlichen Verkehrs (ÖV) am erzeugten Neuverkehr vor. Für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde ein Faktenblatt zur Beurteilung der Mobilität erstellt (vgl. Anhang 2).

Beurteilung Mobilität

Das Faktenblatt kommt zum Schluss, dass die geplante Bebauung einen bimodal erzeugten Modalsplit für den ÖV von 58% aufweist. Zudem sind die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Langsamverkehrs und des ÖV (Gütekategorie A) sehr gut. Dies begünstigt die Benutzung dieser Verkehrsmittel und trägt massgebend zur Einhaltung des bimodalen ÖV-Ziels bei. Des Weiteren ist das Faktenblatt mit Aussagen zum Controlling und Zusatzmassnahmen ergänzt.

Parkierung Art. 11

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", Bericht gemäss Art. 47 RPV, Kapitel 6.11, S. 54, Berechnung der Personenwagenabstellplätze

*Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion, 1997). (...)*

Die Berechnung der Anzahl der Personenwagenabstellplätze richtet sich nach dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord".

Berechnung Personenwagenabstellplätze

Bei einer Berechnung auf der Grundlage des Richtprojekts ergibt sich folgender Normbedarf.

Wohnfläche mGF (gemäss Richtprojekt)	Normbedarf Bewohner (1 PP / 80m <sup>2</sup> mGF)	Anzahl Wohnungen (gemäss Richtprojekt)	Normbedarf Besucher
1'854 m <sup>2</sup>	23	15	3

Reduktion gemäss Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" und geplante Anordnung gemäss Richtprojekt:

Bewohner		Besucher		Bewohner-PP in Tiefgarage (gemäss Richtprojekt)	Besucher-PP oberirdisch (gemäss Richtprojekt)
min. [47 %]	max. [69 %]	min. [35 %]	max. [52 %]		
11	16	1	2	16	1

Parkierung Velo

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziffer 10.6

*Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Mofas richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Bülach 1996 / Teilrevision 2008. (...)*

Für die Bestimmung der Anzahl und Lage von Veloabstellplätzen kommen, wie dies der öffentliche Gestaltungsplan "Bülach Nord" vorsieht, die Bau- und Zonenordnung (Ziffer 12.3) sowie die Parkplatzverordnung (Art. 8 PPV) der Stadt Bülach zur Anwendung.

Bei einer Berechnung auf der Grundlage des Richtprojekts ergibt sich folgender Bedarf.

Berechnung Veloabstellplätze

Wohnfläche mGF (gemäss Richtprojekt)	Normbedarf (1 VP / 80m <sup>2</sup> mGF)	innen (gemäss Richtprojekt, im Kellerabteil)	ausser (gemäss Richtprojekt)
1'854 m <sup>2</sup>	23	22	24
		<b>46</b>	

Die nötige Anzahl an Personen- und Veloabstellplätzen wird abschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

#### 4.4 Umwelt

Lärm, Art. 12

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Im Rahmen der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans, wurde eine Lärmberechnung durch die Wichser Akustik & Bauphysik AG für die Grundstücke Nrn. 3180 und 3181 erstellt. Die Lärmberechnung zeigt auf, dass die ES II eingehalten werden kann (vgl. Anhang 3)

Belastungsgrenzwerte

Nachfolgend die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrs- und Fluglärm gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung und die Ergebnisse der Lärmberechnung.

	Immissionsgrenzwerte Lr in dB(A), Strassenlärm*		Immissionsgrenzwerte, Lr in dB(A), Fluglärm	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht**
ES II	60	50	60	55
Lärmberechnung	57	44	<57	53

\* Autobahn, Soli-/Schaffhauserstrasse

\*\* Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22 - 23 Uhr)

Ver- und Entsorgungskonzept

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". GP-Bestimmungen, Ziff 11.7  
 Für die Teilgebiete A, C und D sind im Rahmen der Detailgestaltungspläne oder, sofern darauf verzichtet werden kann, des Baubewilligungsverfahrens Ver- und Entsorgungskonzepte zu erstellen, die Aussagen machen über den nachhaltigen Umgang mit Wasser, Abwasser, Energie und Abfall.

Es wird im vorliegenden Fall, insbesondere aufgrund der Grösse und der prognostizierten Anzahl Einwohner, auf die Ausarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzepts im Rahmen des Detailgestaltungsplans verzichtet. Ein detailliertes Ver- und Entsorgungskonzept ist im jetzigen Planungsstand für das im Verhältnis zum Areal des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" weder zweckmässig noch zielführend. Das Ver- und Entsorgungskonzept ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erstellen.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". GP-Bestimmungen, Ziff 11.6  
 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen aus Wohnnutzungen hat in den Baufeldern C1, C2 und D1 über Unterflurcontainersysteme zu erfolgen. (...)

Gemäss Richtprojekt ist für die Entsorgung der Siedlungsabfälle ein Unterflurcontainer, welcher über die Solistrasse erreichbar ist, vorgesehen.

Am 16. Mai 2018 wurde durch den Stadtrat eine neue Abfallverordnung verabschiedet, welche vorsieht, dass Unterflurcontainer nur noch ab mindestens 40 Wohneinheiten erstellt werden. Gemäss Richtprojekt sind lediglich 15 Wohneinheiten vorgesehen. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen der Baueingabe und dem einzureichenden Ver- und Entsorgungskonzept.

## 5 Beurteilung

Kooperative Planung	Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bülach aufgestellt. Der (Detail-)Gestaltungsplan weicht weder von der kommunalen Bau- und Zonenordnung noch vom öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" ab, weshalb die behördliche Zustimmung in die Kompetenz des Stadtrats fällt (§ 86 PBG in Verbindung mit Ziff. 4 Abs. 2 öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord").
Qualität	<p>Der Gestaltungsplan konkretisiert den öffentlichen Gestaltungsplan als Teil des Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung "Bülach Nord".</p> <p>Der Grundeigentümer schafft – gestützt auf die Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" – eine massgeschneiderte planungs- und baurechtliche Grundlage (Sondernutzungsplanung), um den Perimeter mit einem attraktiven Wohngebäude im direkten Bahnhofsumfeld zu überbauen. Gestützt auf das Richtprojekt wurden die zentralen Eckwerte im Gestaltungsplan festgeschrieben, um so die erarbeiteten Qualitäten sicherzustellen. Durch die Weiterführung des städtebaulichen Konzepts des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" bleibt die Gesamtgestaltung des Areals nach den Vorstellungen des "Masterplans Bülachguss" gesichert.</p>
Vorgaben eingehalten	Der private Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region und Kanton Zürich. Der Gestaltungsplan erfüllt auch die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und trägt zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des bereits verdichteten Quartiers bei.

## **6 Anhang**

### **Anhang 1 Richtprojekt,**

Architekturbüro Oskar Meier AG, Bülach  
April 2018

### **Anhang 2 Faktenblatt Mobilität mit Ergänzungen**

Porta Ingenieure, Zürich / Mai 2018  
Gossweiler Ingenieure AG, Bülach / November 2018

### **Anhang 3 Lärmberechnung**

Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich  
März 2017

## **Richtprojekt**

Architekturbüro Oskar Meier AG, Bülach  
April 2018



MST. : 1:500  
 DAT. : 08.12.2017  
 GR. : A3  
 GEZ. : mb  
 REV. : 25.04.2018

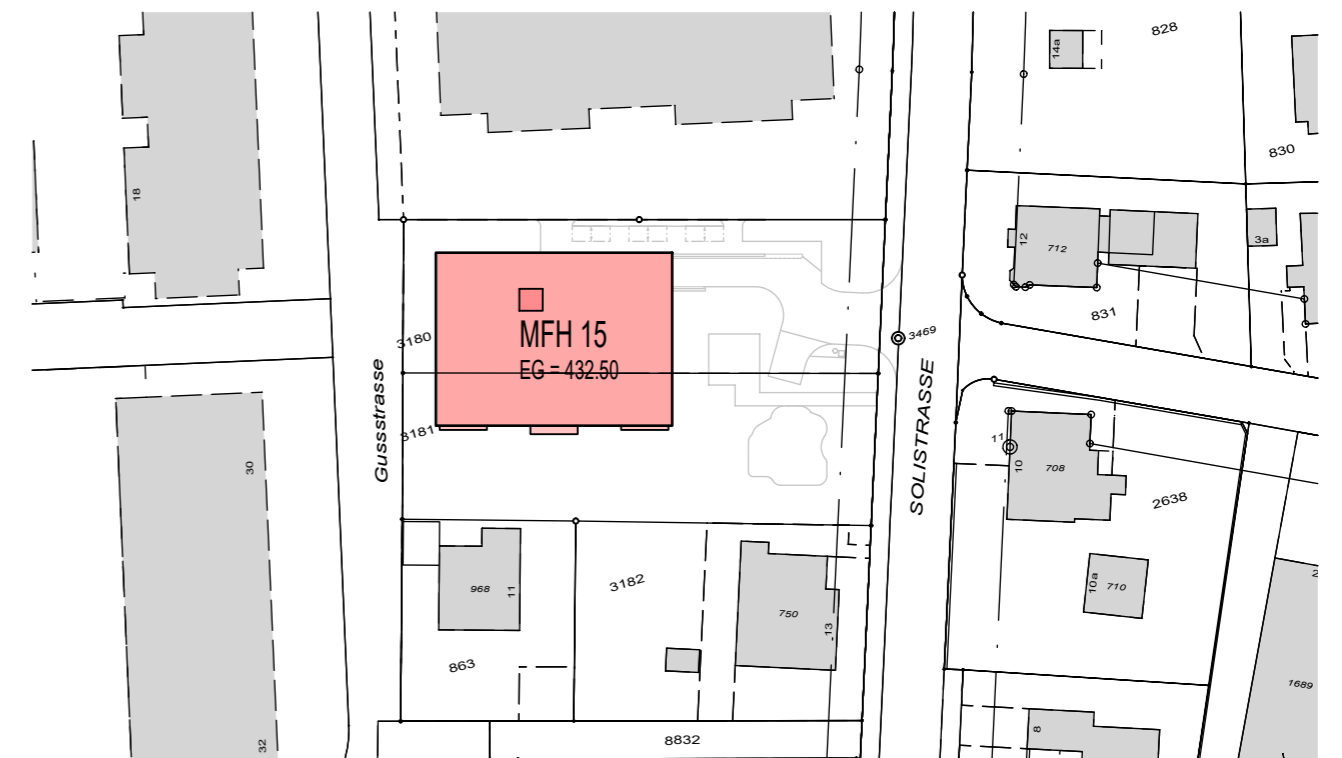
**MFH**

## "SOLISTRASSE 15"

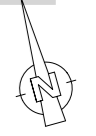
AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH

PLANNUMMER  
**1152-001**

BAUEINGABE  
**SITUATION**



ERDGESCHOSS = 432.60 M.Ü.M



**DER ARCHITEKT:**  
 Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19  
 8180 Bülach  
 Tel. 043/377'17'17 Fax. 043/377'17'18

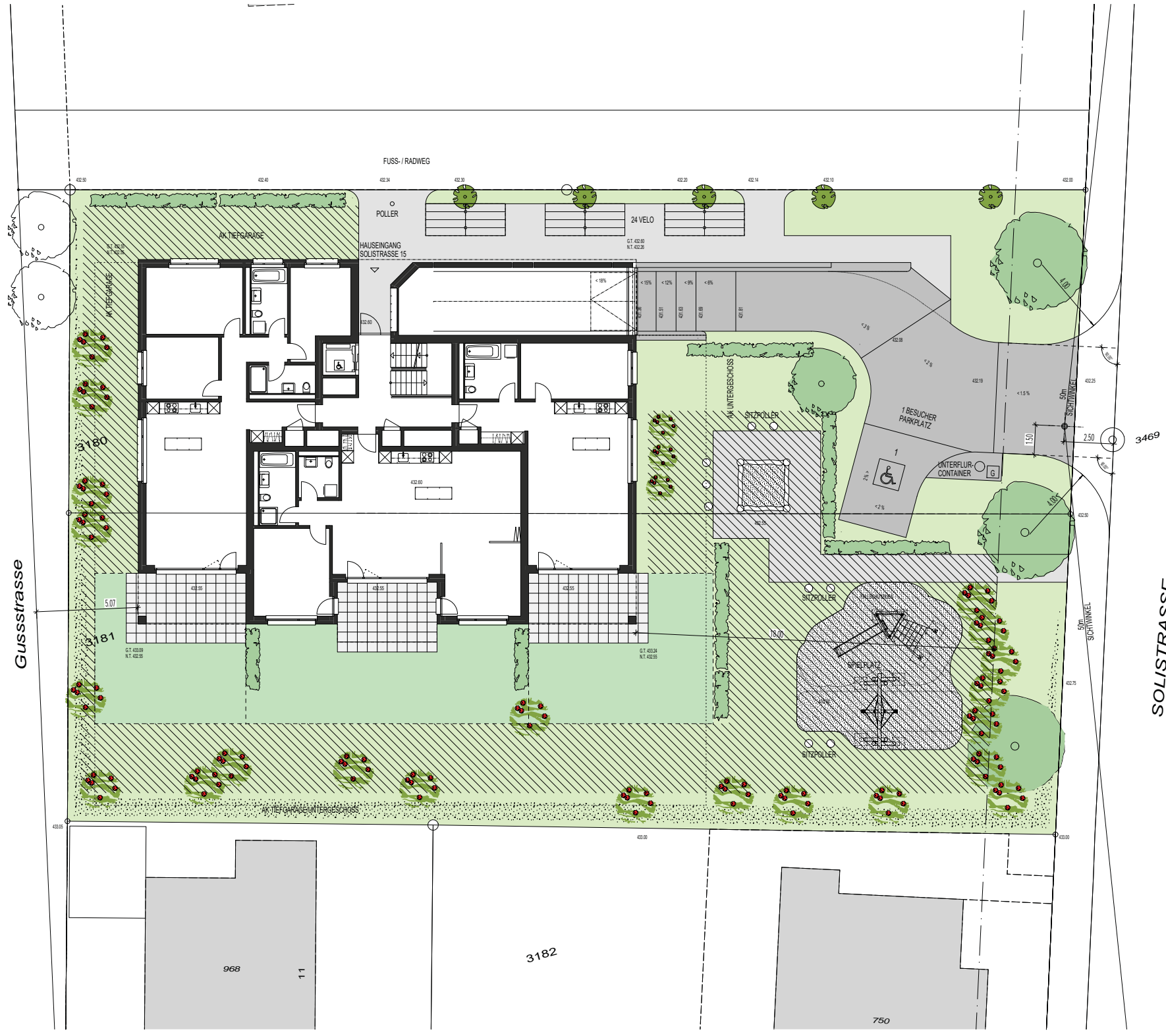
Bülach,  
 Ort, Datum, Unterschrift

**DIE BAUHERRSCHAFT:**  
 Oskar Meier  
 Kasernenstrasse 17  
 Postfach 354  
 8180 Bülach

Bülach,  
 Ort, Datum, Unterschrift

**DIE STADT / GEMEINDE:**

.....  
 Ort, Datum, Unterschrift



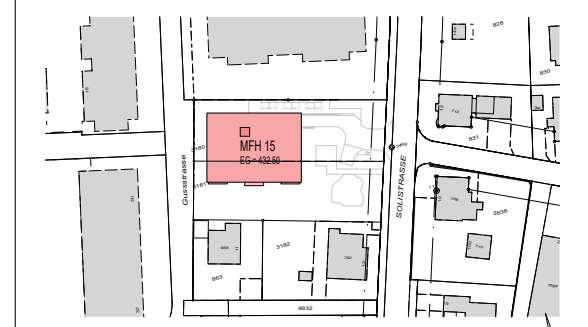
- LEGENDE**
- ASPHALT
  - SICKERFÄHIGER BETONSTEIN
  - RASENFLÄCHE
  - BÖSCHUNGEN / BODENBEDECKER
  - SPIEL- / RUHEFLÄCHEN TOTAL: 420 m<sup>2</sup>
  - HECKEN
  - BÜSCHE, BLÜTENSTRÄUCHER
  - BÄUME, HOCHSTÄMMER

Architekturbüro  Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19 8180 Bülach Tel. 043/377 17 17 Fax. 043/377 17 18

MST.: 1:100  
 DAT.: 08.12.2017  
 GR.: 60/105  
 GEZ.: mb  
 REV.: 25.04.2018

MFH  
**"SOLISTRASSE 15"**  
 AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH

PLANNUMMER 1152-002  
 BAUEINGABE UMGEBUNG  
 Verkleinerung auf A3



ERDGESCHOSS = 432.60 M.O.M

DER ARCHITEKT:  
 Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19  
 8180 Bülach  
 Tel. 043/377 17 17 Fax. 043/377 17 18

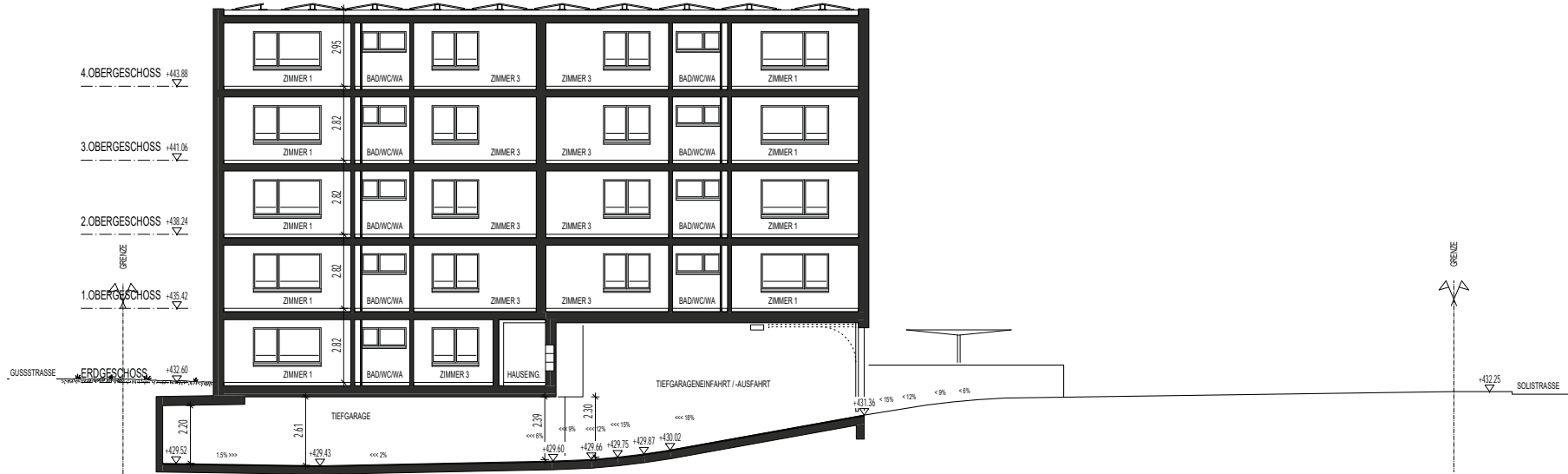
DIE BAUHERRSCHAFT:  
 Oskar Meier  
 Kasernenstrasse 17  
 Postfach 324  
 8180 Bülach

DIE STADT / GEMEINDE:

Bülach, \_\_\_\_\_  
 Ort, Datum, Unterschrift

Bülach, \_\_\_\_\_  
 Ort, Datum, Unterschrift

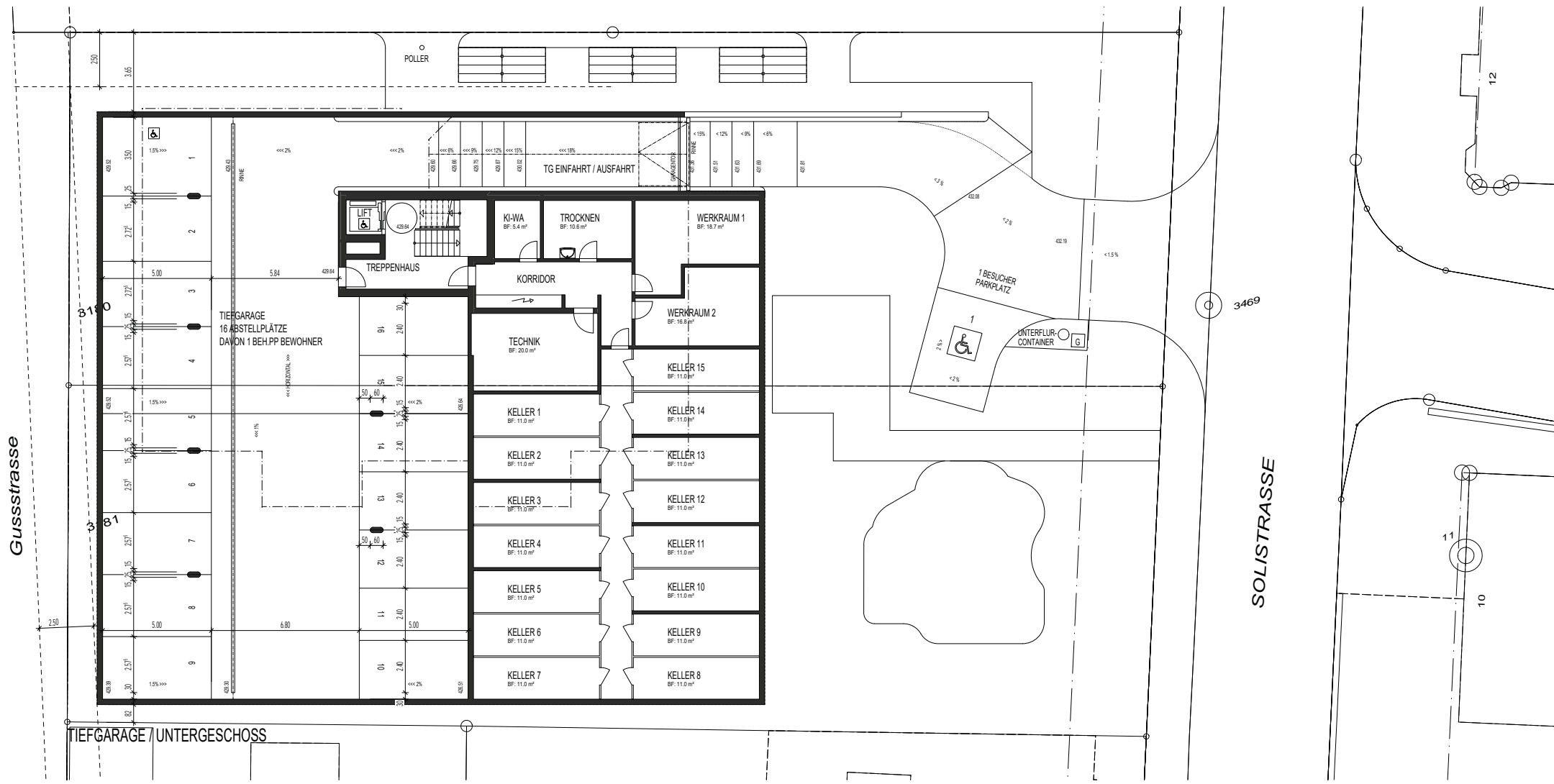
Ort, Datum, Unterschrift



SCHNITT



SCHNITT

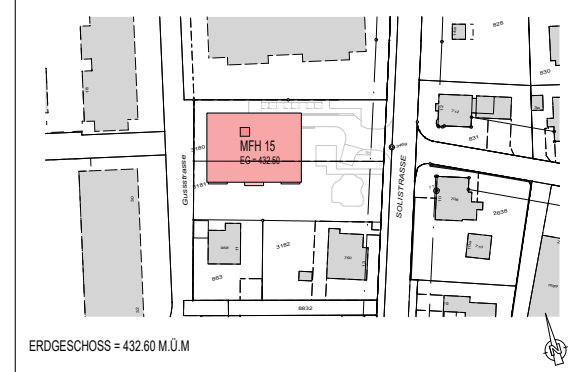


Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19 8180 Bülach  
 Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18

MST.: 1:100  
 DAT.: 08.12.2017  
 GR.: 60'105  
 GEZ.: mb  
 REV.: 25.04.2018

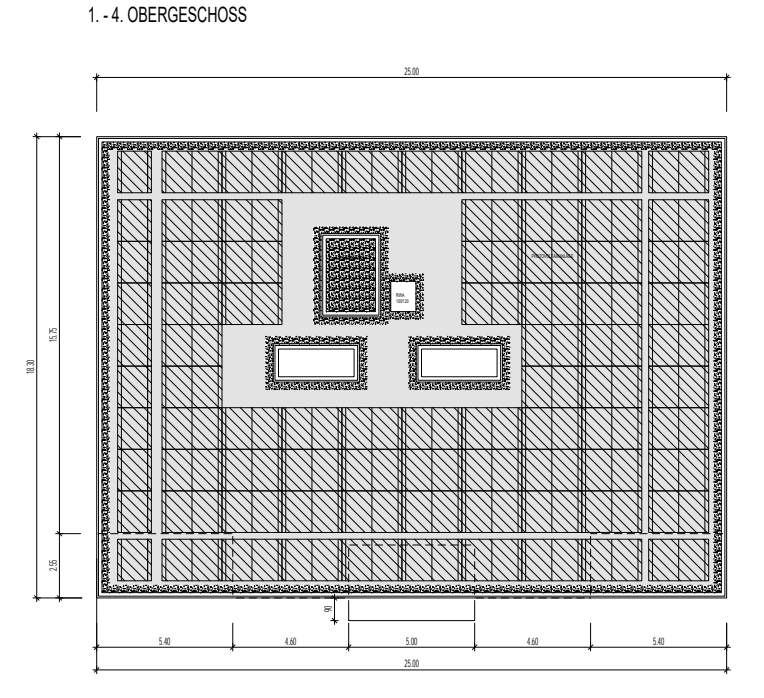
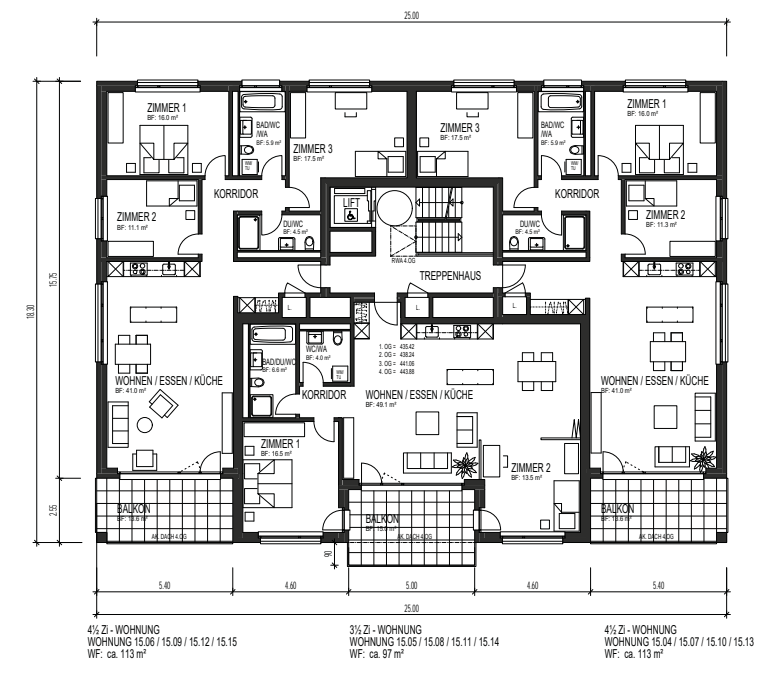
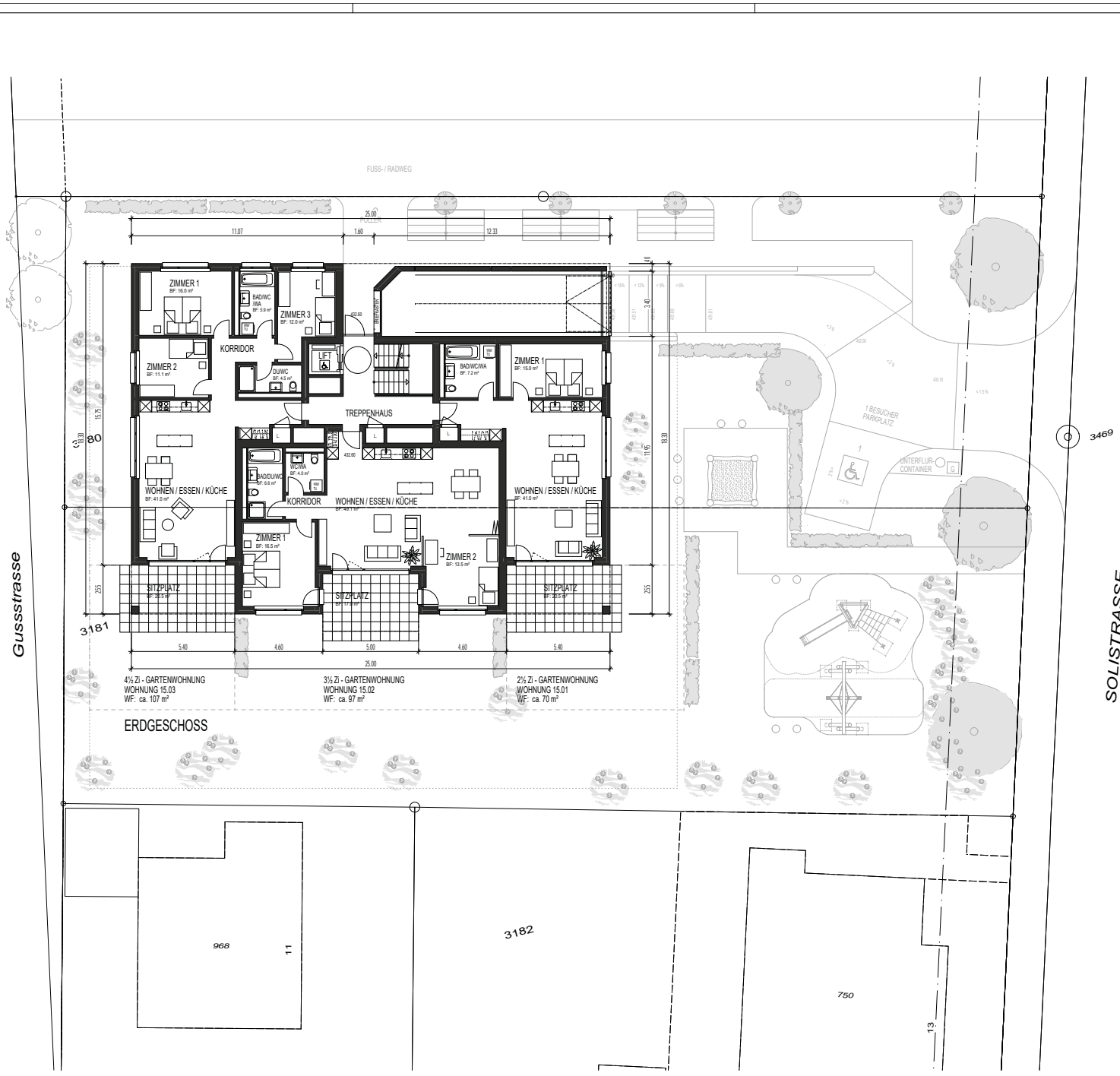
MFH "SOLISTRASSE 15"  
 AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH

PLANNUMMER 1152-003  
 BAUEINGABE TIEFGARAGE + SCHNITTE  
 Verkleinerung auf A3

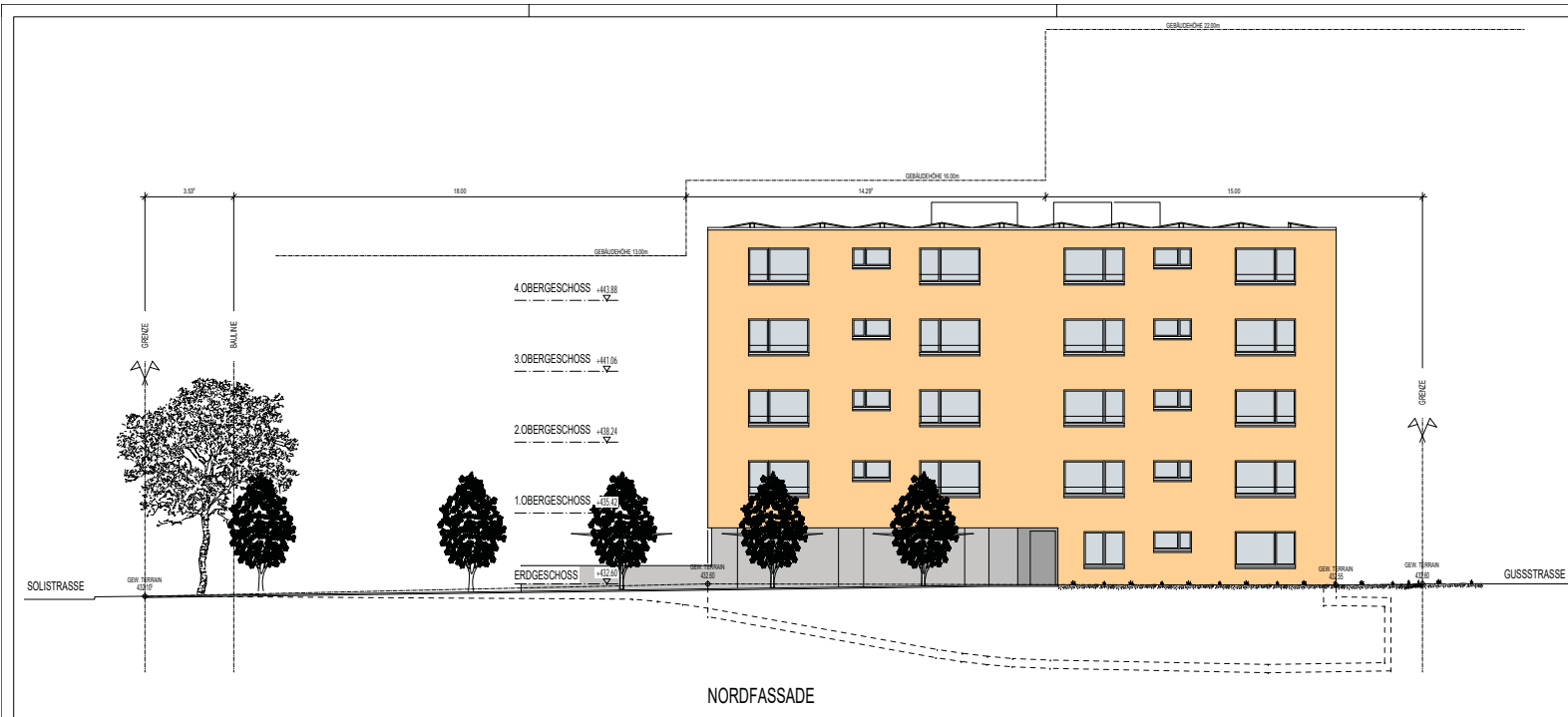


ERDGESCHOSS = 432.60 M.O.M.

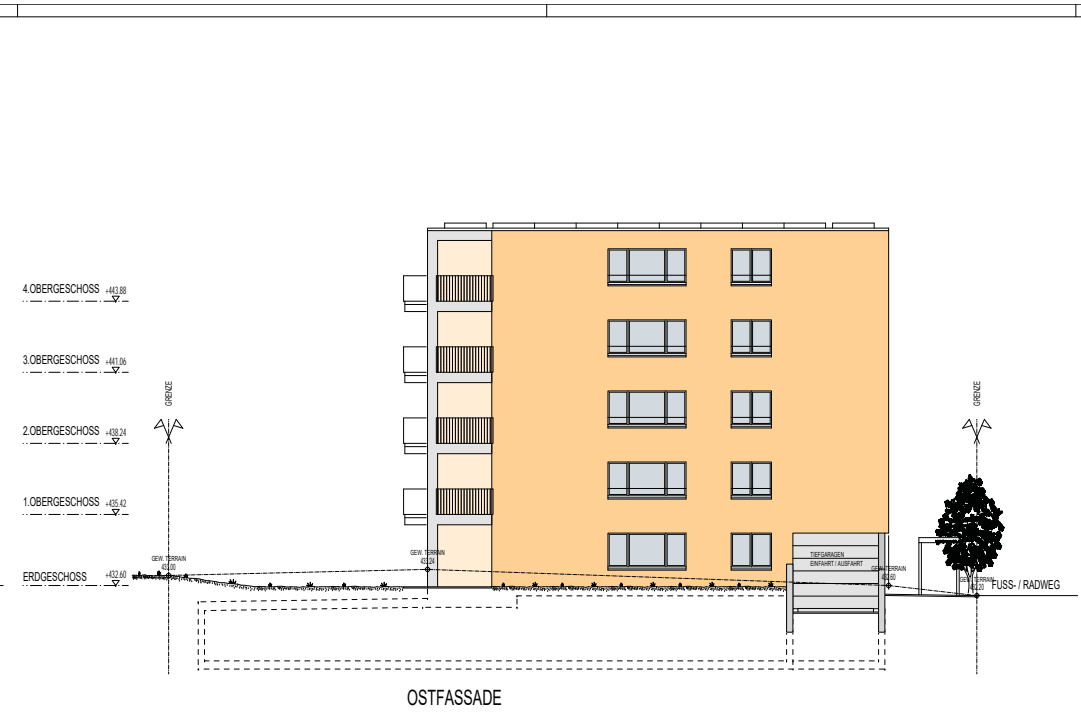
DER ARCHITEKT: Architekturbüro Oskar Meier AG Kasernenstrasse 19 8180 Bülach Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18	DIE BAUHERRSCHAFT: Oskar Meier Kasernenstrasse 17 Postfach 324 8180 Bülach	DIE STADT / GEMEINDE:  
Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift



Architekturbüro		Oskar Meier AG
Kasernenstrasse 19 8180 Bülach		Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18
MST. : 1:100	MFH	<b>"SOLISTRASSE 15"</b>
DAT. : 08.12.2017	GR. : 80/126	
GEZ. : mb	REV. : 25.04.2018	AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH
PLANNUMMER	BAUEINGABE	Verkleinerung auf A3
1152-004	GRUNDRISS	
ERDGESCHOSS = 432.60 M.Ü.M		ALLE FENSTERFLÄCHEN SIND GENERELL GRÖßER ALS 10% DER BODENFLÄCHEN
DER ARCHITECT:	DIE BAUHERRSCHAFT:	DIE STADT / GEMEINDE:
Architekturbüro Oskar Meier AG Kasernenstrasse 19 8180 Bülach Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18	Oskar Meier Kasernenstrasse 17 Postfach 354 8180 Bülach	
Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift



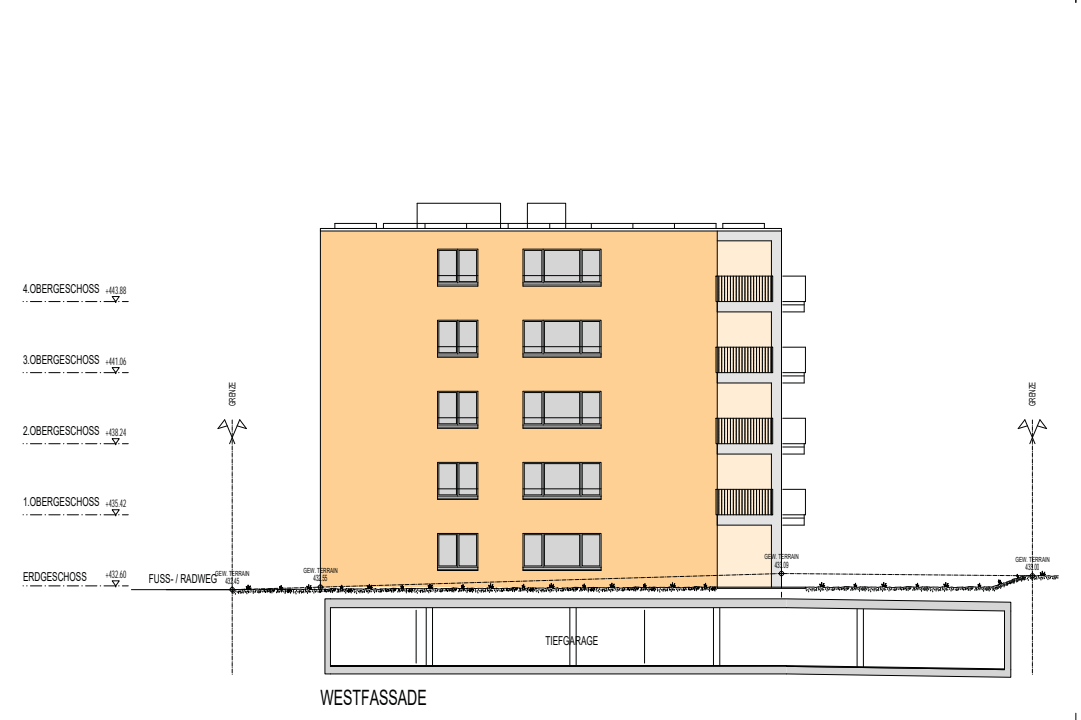
NORDFASSADE



OSTFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE

Architekturbüro		Oskar Meier AG
Kasernenstrasse 19 8180 Bülach		Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18
MST. : 1:100	MFH	
DAT. : 08.12.2017	"SOLISTRASSE 15"	
GR. : 80/126	AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH	
GEZ. : mb		
REV. : 25.04.2018		
PLANNUMMER	BAUEINGABE	Verkleinerung auf A3
1152-005	FASSADEN	
ERDGESCHOSS = 432.60 M.Ü.M		
DER ARCHITECT:	DIE BAUHERRSCHAFT:	DIE STADT / GEMEINDE:
Architekturbüro Oskar Meier AG Kasernenstrasse 19 8180 Bülach Tel. 043377 17 17 Fax. 043377 17 18	Oskar Meier Kasernenstrasse 17 Postfach 104 8180 Bülach	
Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift	Bülach, Ort, Datum, Unterschrift

## **Faktenblatt Mobilität mit Ergänzung**

Porta Ingenieure, Zürich  
Mai 2018

### **Ergänzungen**

Gossweiler Ingenieure AG  
November 2018

# Faktenblatt – Beurteilung Mobilität Solistrasse 15, 8180 Bülach

## Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Architekturbüro Oskar Meier AG erstellt an der Solistrasse 15 in Bülach ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle. Dazu wird ein privater Detailgestaltungsplan "Solistrasse Nord" aufgesetzt.

Das Grundstück liegt im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplanes (GP) „Bülach Nord“. Dieser gibt ein bimodales Modalspliziel von 55% Anteil des öffentlichen Verkehrs (ÖV) am erzeugten Neuverkehr vor. Ob die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit einem Controlling und entsprechenden Massnahmen notwendig ist, wird nachfolgend untersucht.

## Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil Bülachs, direkt neben dem ehemaligen Bülachguss-Areal an der Solistrasse. Über diese erfolgt auch die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die Erschliessung für den Langsamverkehr (LV) erfolgt über den öffentlichen Geh- und Fussweg zwischen geplanter Guss- und Solistrasse (vgl. Abbildungen 1-3).

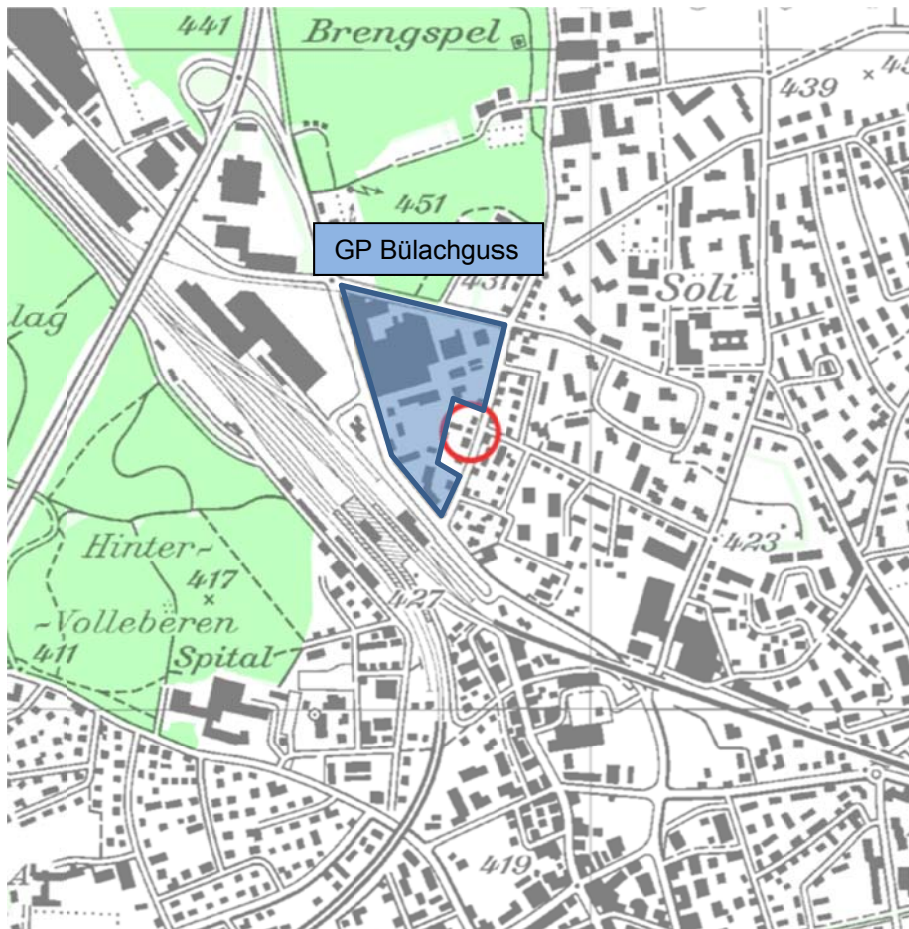
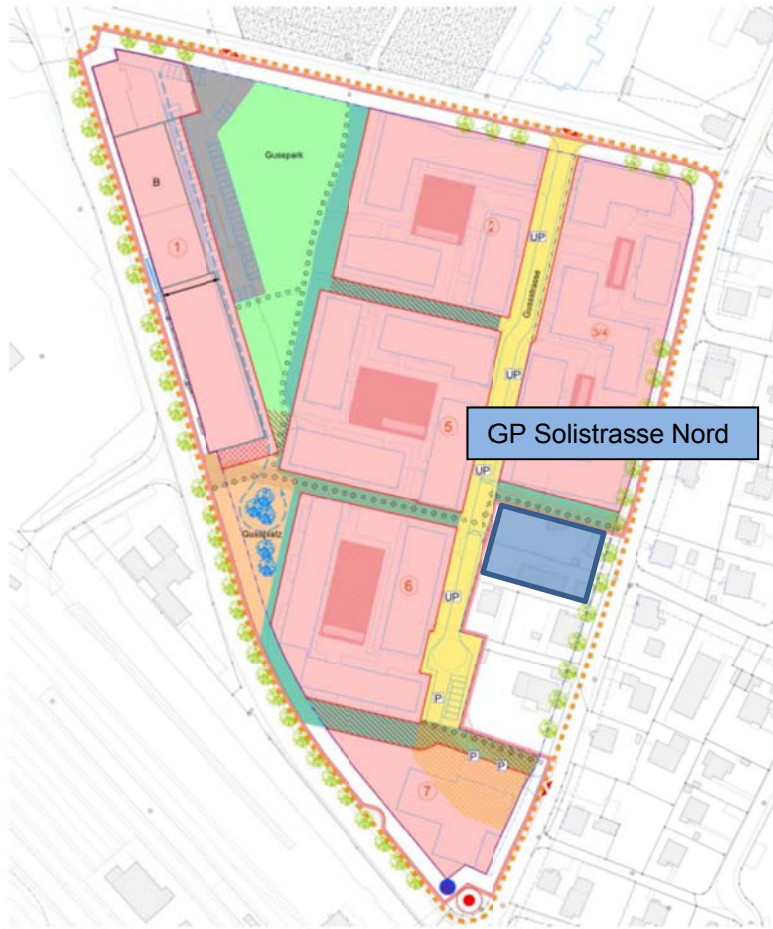


Abbildung 1: Übersicht der Lage des Grundstücks in Bülach



GP Solistrasse Nord

- Perimeter privater GP Bülachguss
- Teilgebiete C gem. öffentlicher GP Bülach Nord

Abbildung 2: Perimeter der übergeordneten Gestaltungspläne

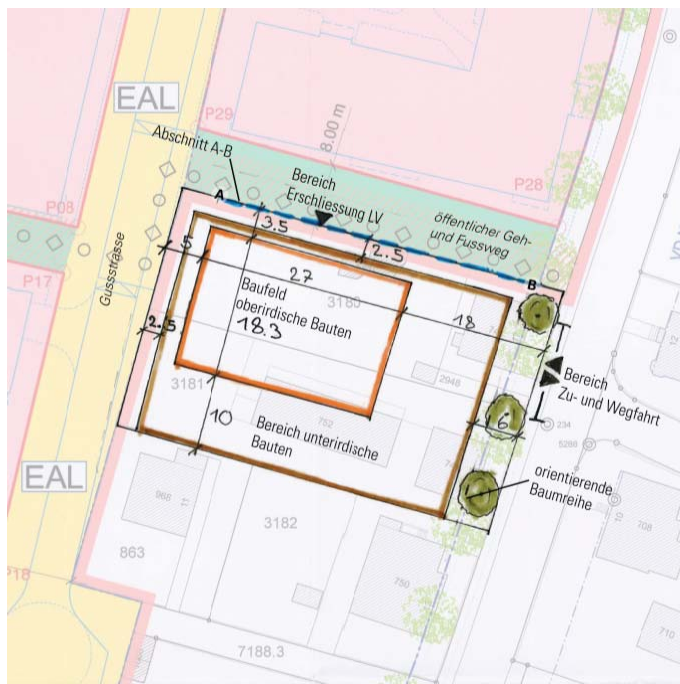


Abbildung 3: Bauobjekt mit Lage der Erschliessung MIV und LV

## Anzahl zukünftiger Abstellplätze

Die Berechnung im privaten Detailgestaltungsplan "Solistrasse Nord" für die Anzahl Personenwagenparkfelder mit 16 Abstellplätzen für Bewohner und einem Abstellplatz für Besucher entspricht den geltenden Bestimmungen.

## Berechnung des Verkehrsaufkommens

Für das Projekt kann basierend auf der Berechnung im Mobilitätskonzept Areal Bülachguss<sup>1</sup> die Anzahl Wege der Bewohner und Besucher berechnet werden. Relevant ist dabei vor allem die Grösse des Neuverkehrs. Dazu werden die Wege im Ist-Zustand von den Wegen im Planzustand abgezogen, was dann den Neuverkehr ergibt.

Auf Grundlage der Tabelle Nr. 4 (Seite 14) des Mobilitätskonzepts Areal Bülachguss ergeben sich folgende Gesamtwege:

Zustand	Nutzung	GF	Ansatz	Pers- onen	Wege pro Pers.	Wege pro Tag	Total Wege
<b>Beste- hend</b>	Wohnen - Bewohner	~250m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> pro Bewohner	5	3.4	17	<b>19</b>
	Wohnen - Besucher		1 Besucher pro 10 Bewohner	1	2.0	2	
<b>Neu</b>	Wohnen - Bewohner	1'853m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> pro Bewohner	37	3.4	126	<b>134</b>
	Wohnen - Besucher		1 Besucher pro 10 Bewohner	4	2.0	8	
<b>Differenz</b>							<b>115</b>

Tabelle 1: Berechnung durchschnittlicher Wege pro Tag

Aus den obigen Berechnungen ergeben sich für den **Neuverkehr 115 Wege**.

Zur Ermittlung des Modalsplits errechnen sich die Wege des MIV wie folgt:

Zustand	Nutzung	Anzahl PP	SVP	Betriebstage pro Jahr	Fahrten pro Tag	Besetzungs- grad	Wege pro Tag
<b>Beste- hend</b>	Wohnen - Bewohner	8	2.5	365	20	1.6	32
<b>Total</b>					<b>20</b>		<b>32</b>
<b>Neu</b>	Wohnen - Bewohner	16	2.5	365	40	1.6	64
	Wohnen - Besucher	1	2.5	365	3	1.99	6
<b>Total</b>					<b>43</b>		<b>70</b>
<b>Differenz</b>							<b>38</b>

Tabelle 2: Berechnung der Anzahl Fahrten und Wege per MIV

Aus den obigen Berechnungen ergeben sich für den **MIV-Neuverkehr 38 Wege**.

Das Verkehrsaufkommen wird basierend auf der Nutzungsart pro Parkfeld festgelegt. Die Herleitung für das spezifische Verkehrspotential (SVP) wird dem Leitfaden Fahrtenmodell, Stadt Zürich<sup>2</sup> entnommen. Das Verkehrspotential weist dabei keinen Unterschied zwischen Bewohner- oder Besucherparkfeldern auf.

<sup>1</sup> Mobilitätskonzept Areal Bülachguss, Buchhofer AG, 20.04.2016

<sup>2</sup> Leitfaden Fahrtenmodell, Stadt Zürich, Januar 2007; Tabelle S. 4 unten

Die verbleibenden 77 Wege werden zu zwei Dritteln auf den ÖV und einem Drittel auf den LV verteilt. Diese Aufteilung weicht im Rahmen unserer Einschätzung von den Durchschnittswerten des Zürcher Unterlands ab, um die städtische Lage mit sehr gutem ÖV Anschluss der Güteklasse A zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich 52 Wege mit dem ÖV und 25 Wege mit dem Langsamverkehr.

Für den bimodalen Modalsplit MIV/ÖV werden die Wege des Langsamverkehrs nicht eingerechnet, was in einem Neuverkehr von 90 Wegen resultiert. Die relativen Anteile ändern sich dementsprechend.

Wege Total	Wege MIV	Wege ÖV	→	Anteil MIV	Anteil ÖV
90	38	52		42%	58%

*Tabelle 3: Absolute und relative Anteile im bimodalen Modalsplit*

Es zeigt sich, dass der bimodal erzeugte Modalsplit für den ÖV einen Wert von 58% aufweist, welcher über dem angestrebten Wert von 55% liegt.

### **Einschätzung des Verkehrsaufkommens**

Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Langsamverkehrs sind sehr gut und das Areal ist ebenfalls sehr gut mit dem ÖV erschlossen (Güteklasse A). Dies begünstigt die Benutzung dieser Verkehrsmittel und trägt massgebend zur Einhaltung des bimodalen ÖV-Ziels bei.

Datum: 23.05.2018  
Referenz: BRM/SES

## **Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15", Bülach - Ergänzung Faktenblatt – Beurteilung Mobilität**

### **1 Ausgangslage**

Das Faktenblatt – Beurteilung Mobilität Solistrasse 15, 8180 der Porta AG vom 23. Mai 2018 kam zum Schluss, dass die geplante Bebauung einen bimodal erzeugten Modalsplit für den öffentlichen Verkehr (ÖV) von 58% aufweist. Zudem sind die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Langsamverkehrs und des ÖV (Güteklasse A) sehr gut. Dies begünstigt die Benutzung dieser Verkehrsmittel und trägt massgebend zur Einhaltung des bimodalen ÖV-Ziels bei.

Als Ergänzung im Sinne des Mobilitätskonzept Areal Bülachguss wird das Faktenblatt vom 23. Mai 2018 mit einem Controlling sowie allfälligen Zusatzmassnahmen bei Nichterreichung ergänzt.

### **2 Controlling**

Durch das Controlling wird geprüft, ob die im Faktenblatt getroffenen Annahmen eingetroffen sind und ob die Zielsetzung erreicht werden kann. Auch wenn gemäss öffentlichem Gestaltungsplan "Bülach Nord" der ÖV-Anteil am Neuverkehr die massgebende Kenngrösse für das Controlling bildet, kommt der Beurteilung des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs (MIV) eine zentrale Rolle zu. Bildet doch vor allem dieses für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und der durch die Projekte ausgelöste Umweltbelastung eine wesentliche Grundlage. Darüber hinaus würde der Einbezug des ÖV und des Langsamverkehrs in die Erhebungen zu einem unverhältnismässigen Aufwand für das im Verhältnis zum Gesamtperimeter "Bülach Nord" untergeordneten Perimeter führen.

Für das Controlling muss lediglich die Überschreitung eines MIV-Schwellenwerts geprüft werden. Wenn der Schwellenwert nicht eingehalten werden kann, müssen gezielt Massnahmen ergriffen werden. Die möglichen Massnahmen sind in einem nächsten Abschnitt beschrieben.

Für die Förderung der Elektromobilität, auch in Hinblick auf eine 2'000-Watt-Gesellschaft, sollen Fahrten durch Elektrofahrzeuge für die Erreichung der Schwellenwerte des MIV-Aufkommens nicht gezählt werden. Dadurch wird für die Grundeigentümer ein Anreiz geschaffen, entsprechende Förderungsmassnahmen umzusetzen (z.B. Einrichten von Ladestationen, Vergünstigung der Parkplatzmiete für Elektrofahrzeuge etc.).

Das Controlling und die im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmen können von der Stadt Bülach als Auflage in der Baubewilligung bzw. als öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Grundbuch festgesetzt werden.

## 2.1 Festsetzung

Für das Controlling werden folgende Punkte vorgeschlagen, die als Auflage in der Baubewilligung bzw. als öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Grundbuch eingetragen werden können.

- ◆ Es wird der Schwellenwert von 45 MIV-Fahrten pro Tag (Ø-Fahrten pro Tag, Montag – Sonntag) definiert.

MIV-Fahrten (Schwellenwert)	MIV-Fahrten Bewohner / Besucher	Besetzungsgrad	MIV-Wege pro Tag Bewohner / Besucher	MIV-Wege pro Tag	MIV-Wege Bestand / neu
45	42	1.6	67	73	32
	3	1.99	6		41

Neuverkehr bimodal gemäss Tabelle 3, Faktenblatt vom 23. Mai 2018

Wege Total	Wege MIV	Wege öV
90 / 100%	41 / 45%	49 / 55%

- ◆ Die Erhebungen müssen das MIV-Aufkommen aufzeigen. Die Auswertung ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Die Sicherstellung und Finanzierung der Erhebung ist Sache des jeweiligen Grundeigentümers.
- ◆ Die Fahrten von Elektrofahrzeugen können im Sinne der Förderung der Elektromobilität für die Erreichung der Schwellenwerte vom MIV-Aufkommen in Abzug gebracht werden.
- ◆ Das Fahrtenaufkommen von Parkplätzen für gehbehinderte Personen (Besucher, Bewohner) können beim MIV-Aufkommen in Abzug gebracht werden.
- ◆ Zusätzlich zum MIV-Aufkommen kann durch die Grundeigentümer freiwillig der bimodale ÖV-Anteil pro Baubereich erhoben werden. Wird der ÖV-Anteil erhoben, ist der Schwellenwert für den ÖV-Anteil massgebend.
- ◆ Die Ergebnisse des Controllings müssen auf Anfrage der Stadt Bülach bekannt gegeben werden.
- ◆ Das Controlling muss erstmalig drei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchgeführt werden.
- ◆ Bei Einhaltung des Schwellenwerts für das MIV-Aufkommen müssen keine weitergehenden Massnahmen umgesetzt werden. Das nächste Controlling muss in diesem Fall in drei Jahren erneut durchgeführt werden.
- ◆ Sollte der Schwellenwert zweimal in Folge eingehalten werden, kann die Stadt Bülach bis auf weiteres auf eine erneute Durchführung des Controllings verzichten.
- ◆ Kann die Einhaltung nicht nachgewiesen werden, müssen die Grundeigentümer der Stadt Bülach aufzeigen mit welchen weitergehenden Massnahmen die Einhaltung der Schwellenwerte erreicht werden sollen. Das nächste Controlling muss in diesem im darauffolgenden Jahr erneut durchgeführt werden. Bei erneuter Nichteinhaltung sind zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.

## 2.2 Erhebung

- ◆ Die Erhebung des MIV-Aufkommens muss jeweils über mindestens eine repräsentative Woche (keine Ferienwochen, Feiertage) durch eine Fachperson durchgeführt werden. Monatliche Schwankungen des Verkehrsaufkommens dürfen in Abzug gebracht werden.
- ◆ Nach derzeitigem Planungsstand wird bei der Tiefgarage das Fahrtenaufkommen mittels automatischer Verkehrserfassung (z.B. Seitenradar) erfasst, wodurch sich die Erfassung der zurückgelegten MIV-Wege pro Tag vergleichsweise einfach gestaltet. Seitens des Grundeigentümers können auch alternative Methoden angewendet werden.
- ◆ Sofern die Besucherparkplätze der Wohnnutzungen nicht bei den Tiefgaragenzufahrten erfasst werden können (z.B. da diese oberirdische liegen, kann das Fahrtenaufkommen pauschal mit 2.5 Fahrten pro Tag und Parkfeld angesetzt werden.
- ◆ Falls eine Erfassung des Fahrtenaufkommens von Parkplätzen für gehbehinderte Personen nicht möglich ist (z.B. da oberirdisch oder Erfassung mittels Seitenradar), kann das Fahrtenaufkommen pauschal mit 2.5 Fahrten pro Tag und Parkfeld in Abzug gebracht werden.

## 3 Massnahmen

Wenn sich beim Monitoring zeigt, dass der Schwellenwert nicht eingehalten werden kann, müssen Massnahmen eingeleitet werden. Die weitergehenden Massnahmen zur Einhaltung der Schwellenwerte werden vom Grundeigentümer gegenüber der Stadt Bülach aufgezeigt. Sofern keine einvernehmliche Lösung zwischen der Stadt Bülach und dem Grundeigentümer gefunden wird, steht es der Stadt Bülach frei, die im Folgenden beschriebenen Massnahmen zu bestimmen. Die Massnahmen werden verschiedenen Eskalationsstufen zugeordnet, welche schrittweise umzusetzen sind. Bei der ersten Überschreitung kommen Massnahmen der ersten Eskalationsstufe zum Zug. Diese umfassen Massnahmen zur Information von Bewohnern. Bei der zweiten Überschreitung der Schwellenwerte in Folge tritt die zweite Eskalationsstufe in Kraft, welche auf Anreizsysteme baut. Primär soll so der MIV-Anteil reduziert werden. Bei der dritten oder einer weiteren Überschreitung werden Massnahmen der dritten Eskalationsstufe umgesetzt. Diese sollen die Nutzung des eigenen Personenwagens weniger attraktiv machen. Der Grundeigentümer kann andere Massnahmen entwickeln und umsetzen, welche hier nicht genannt werden.

### **Erste Eskalationsstufe: Mögliche Massnahmen bei der 1. Überschreitung**

#### Information der Bewohner

Der Grundeigentümer informiert die Bewohner über die Konsequenzen bei weiteren Überschreitungen des Schwellenwerts und kann zugleich auf die Vorteile des ÖV-Angebots und des Velo-/ Fussverkehrs hinweisen.

### **Zweite Eskalationsstufe: Mögliche Massnahmen bei der 2. Überschreitung**

#### Förderung von Elektrofahrzeugen

Der Grundeigentümer kann den Einsatz von Elektrofahrzeugen fördern. Fahrten mit Elektrofahrzeugen können für die Erreichung der Schwellenwerte vom MIV-Aufkommen abgezogen werden.

#### Erweitertes Car-Sharing-Angebot

Der Grundeigentümer kann mit einem Car-Sharing-Anbieter das Angebot erweitern, indem ein Car-Sharing-Parkplatz eingerichtet wird.

### **Dritte Eskalationsstufe: Mögliche Massnahmen bei der 3. Überschreitung**

#### Autofreies Wohnen

Der Grundeigentümer kann darauf drängen, dass bei der Vermietung von Wohnungen Interessenten bevorzugt werden, die keinen Personenwagen besitzen. Diese Massnahme kann gezielt dosiert werden; es sollen nicht ausschliesslich Mieter ohne Personenwagen gesucht werden. Wenn dadurch Parkplätze frei bleiben, welche nicht als Pflichtbedarf gemäss der Baubewilligung gelten, können diese separat vermietet werden. In Betracht kommen Fahrzeuge, die selten bewegt (u.a. Sportwagen, Oldtimer), oder Pflichtparkplätze anderer Überbauungen, die ausgelagert werden. Falls Fahrten von solchen externen Pflichtparkplätzen resultieren, können diese im Rahmen des Monitorings vom MIV-Aufkommen abgezogen werden.

### **Vierte Eskalationsstufe: Mögliche Massnahmen bei fortdauernder Überschreitung**

#### Fahrtenmodell

Bei den Zufahrten zu den Einstellhallen werden Schrankensysteme eingesetzt, die zulassen, dass die Ein- und Ausfahrten der Nutzer festgehalten werden. Jedem Parkplatzmieter wird ein Fahrtenkontingent (jährlich) zugeteilt. Wenn sich die Mieter an das Kontingent halten, wird der Schwellenwert erreicht. Jede Fahrt über das zulässige Kontingent hinaus, welche nicht durch unausgeschöpfte Kontingente andere Nutzer kompensiert werden kann, werden dem verursachenden Mieter CHF 0.50 berechnet. Wenn der Schwellenwert eingehalten wird, entfallen die Zahlungen. Die Umsetzung dieser Massnahme liegt beim Grundeigentümer, welche die Zahlungen auch erhält.

## **Lärmberechnung**

Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich  
März 2017



# Architekturbüro

Kasernenstrasse 19 8180 Bülach



# Oskar Meier AG

Tel. 043/377'17'17 Fax. 043/377'17'18

MST. : 1:500  
 DAT. : 08.12.2017  
 GR. : A3  
 GEZ. : mb  
 REV. : 06.02.2018

**MFH**

## "SOLISTRASSE 15"

AUF KAT.NR. 3180 + 3181, SOLISTRASSE 15, 8180 BÜLACH

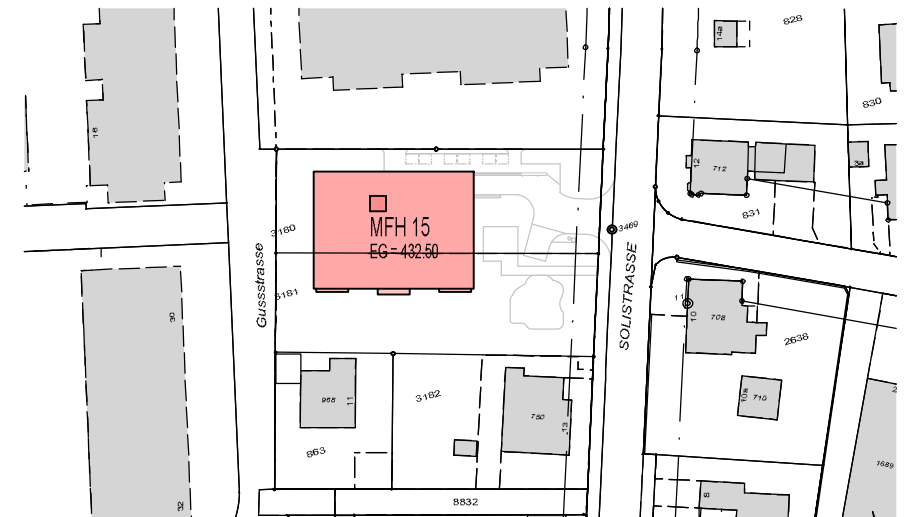
Beilage A0

PLANNUMMER  
**1152-001**

BAUEINGABE

## SITUATION

Verkleinerung  
 auf A4



ERDGESCHOSS = 432.60 M.Ü.M

### DER ARCHITEKT:

Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19  
 8180 Bülach  
 Tel. 043/377'17'17 Fax. 043/377'17'18

Bülach,  
 Ort, Datum, Unterschrift

### DIE BAUHERRSCHAFT:

Oskar Meier  
 Kasernenstrasse 17  
 Postfach 354  
 8180 Bülach

Bülach,  
 Ort, Datum, Unterschrift

### DIE STADT / GEMEINDE:

.....  
 Ort, Datum, Unterschrift

### Beilage 1.1

**Beurteilungspegel Lr in dB(A)**  
**Tag**

#### Legende

- > 40.4 dB
- > 45.4 dB
- > 50.4 dB
- > 55.4 dB
- > 60.4 dB
- > 65.4 dB
- > 70.4 dB
- > 75.4 dB
- > 80.4 dB
- > 85.4 dB
- > 90.4 dB

#### Objekt-Nr. 18.077

MFH  
 Solistrasse 15  
 8180 Bülach

#### Auftraggeber:

Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19  
 8180 Bülach

Wichser Akustik & Bauphysik AG  
 Schaffhauserstrasse 550  
 CH 8052 Zürich

Tel. +41 43 299 66 33  
 Fax +41 43 299 66 44  
 Sachbearbeiter: SC  
 18.077 R 001 Cadna  
 Zürich, 15.03.18



Strassenlärm, Mst.: 1:500

## Beilage 1.2

**Beurteilungspegel Lr in dB(A)**  
**Nacht**

### Legende

- > 35.4 dB
- > 40.4 dB
- > 45.4 dB
- > 50.4 dB
- > 55.4 dB
- > 60.4 dB
- > 65.4 dB
- > 70.4 dB
- > 75.4 dB
- > 80.4 dB
- > 85.4 dB

**Objekt-Nr. 18.077**

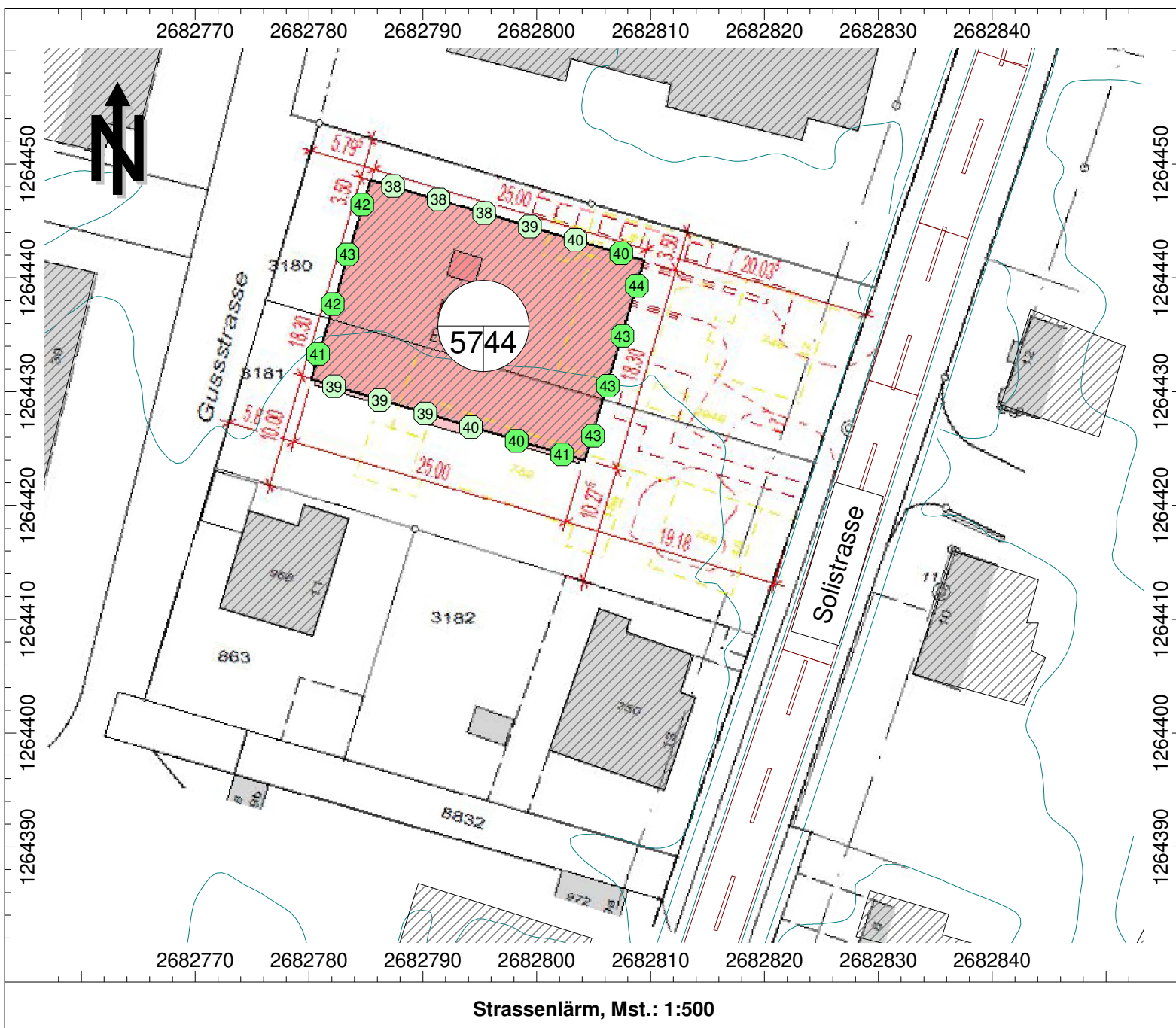
MFH  
 Solistrasse 15  
 8180 Bülach

**Auftraggeber:**

Architekturbüro Oskar Meier AG  
 Kasernenstrasse 19  
 8180 Bülach

Wichser Akustik & Bauphysik AG  
 Schaffhauserstrasse 550  
 CH 8052 Zürich

Tel. +41 43 299 66 33  
 Fax +41 43 299 66 44  
 Sachbearbeiter: SC  
 18.077 R 001 Cadna  
 Zürich, 15.03.18



**Strassenlärm, Mst.: 1:500**







## Beilage 2.1



Masstab 1: 1200





### Legende

#### Beurteilung: ESII

-  Alarmwert überschritten
-  Immissionsgrenzwert überschritten
-  Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
-  Höhere Anforderungen an den Schallschutz wegen Fluglärm

#### Lärmbelastungskurven

5 dB / 1 dB

-  Zivilfluglärm Tag (06-22 Uhr)
-  Zivilfluglärm 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)
-  Militärfluglärm Tag (06-22 Uhr)
-  Kleinaviatik

Massgebend für einen beliebigen Punkt ist die nächsthöhere Lärmbelastungskurve

### Weiteres

-  AGL kantonalen Richtplan

Die Abgrenzungslinie (AGL) zum Förderprogramm in der Flughafenregion ([www.wohnqualitaet.zh.ch](http://www.wohnqualitaet.zh.ch)) ist nicht parzellenscharf. Es gilt die gedruckte Richtplankarte.

**Angaben zur Lärmbeurteilung**

Verfahren:	Gestaltungsplan
Einzonung / Erschliessung:	eingezont und erschlossen
Empfindlichkeitsstufe:	ES II
Nutzung:	Wohnen
Gemeinde:	Bülach
Koordinaten:	2682806 / 1264438

**Lärmbelastung**

Zivilfluglärm Tag:	< 57 dB	(06 - 22 Uhr)
Zivilfluglärm 1. Nachtstunde:	53 dB	(22 - 23 Uhr)
Militärfluglärm Tag:	< 60 dB	(06 - 22 Uhr)
Kleinaviatik:	< 55 dB	

**Beurteilung**

Belastungsgrenzwert:	Immissionsgrenzwert eingehalten
----------------------	---------------------------------

Bewilligungsfähig:	Bauvorhaben in erschlossenen und eingezonten Gebieten.
Ausgeschlossen:	-
Zuständig:	Gemeinde
Anforderungen:	-
Anforderungen Schallschutz:	Anforderungen Schallschutz (De-Werte) Fluglärm siehe unten.
Weitere Informationen:	<a href="http://laerm.zh.ch/bauen_flug">laerm.zh.ch/bauen_flug</a>

**Schallschutz Fluglärm**

De Wohnen 'mittel':	28 dB (nach dem 1. Februar 2015 erschlossene oder eingezonte Bauzonen, in denen die Planungswerte (1. Nachtstunde, 22 - 23 Uhr) massgeblich sind und nicht eingehalten werden: Erhöhte Anforderungen gemäss LSV Art. 31a und SIA 181:2006. Erhöhung um 3 dB, im ausgegebenen De-Wert nicht enthalten.)
De Wohnen 'gering':	23 dB

**Grundlagen**

Bezeichnung des Lärmbelastungskatasters:	LBK Zürich
Titel des Berichts:	Lärmbelastungskataster Landesflughafen Zürich
Beschreibung des Lärmbelastungskatasters:	Fluglärmkurven gemäss vorläufigem Betriebsreglement 2012 (vBR 2012).
Zulässige Anwendungen:	Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)
Gültig seit:	18.11.2016
Gültig bis:	Auf Weiteres

Die tabellarisch dargestellten Informationen beziehen sich auf den Abfragepunkt (Info-Button). Massgebend ist pro Parzelle für den Tageswert der Punkt mit der höchsten Tageslärmbelastung und für die Nachtwerte der Punkt mit der höchsten Nachtlärmbelastung. Dieser Auszug stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die

Kanton Zürich

Stadt Bülach



## Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15"

Oskar Meier c/o Architekturbüro Oskar Meier AG

### Bericht zu den Einwendungen

Aufgestellt durch den Grundeigentümer:

Oskar Meier

Zustimmung des Stadtrats

Beschluss Nr. ....

333

vom .....

12.12.18

Namens des Stadtrats

Der Präsident

Der Schreiber:

Von der Baudirektion

genehmigt am: .....

25. März 2019

BDV Nr. ....

0043/19

Für die Baudirektion:

Bülach, 5. Dezember 2018 / bl.1035 / Kol



Gossweiler

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

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Der Stadtrat Bülach hat mit Beschluss Nr. 173 vom 13. Juni 2018 den privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

### 1.2 Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 22. Juni bis am 23. August 2018 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Schreiben mit fünf Einwendungen eingegangen. Zu diesen Einwendungen wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen.

### 1.3 Ergebnis der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung

Adressaten

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Winkel, Embrach, Hochfelden, Höri, Glattfelden, Bachenbülach, Rorbas, Niederglatt, Eglisau sowie die Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) eingeladen, zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen Gemeinden

Zum Gestaltungsplan sind keine zu behandelnden Einwendungen der Nachbargemeinden eingegangen.

Stellungnahme der PZU

Die PZU hat mit Schreiben vom 3. Juli 2018 mitgeteilt, dass auf eine Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan "Solistrasse 15" verzichtet wird, da keine regionalen Interessen betroffen sind.

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Bericht vom 5. September 2018 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Es wurde festgehalten, dass sich der private Gestaltungsplan im Rahmen der Konkretisierung des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" einordnet. Die Berücksichtigung der Prinzipien des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" wird begrüsst.

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Die Ausführungen dazu finden sich im dazugehörigen Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV).

## 2 Bericht zu den Einwendungen der öffentlichen Auflage

### 2.1 Antrag Nr. 1: Es sei der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" wie folgt anzupassen:

Einwendungen

1.1.

Es sei der Baubereich für oberirdische Bauten so festzulegen, dass gegenüber der öffentlichen Rad- und Gehwegverbindung auf dem Grundstück Nr. 8851 gemäss privatem Gestaltungsplan "Bülachguss" der minimale Grundabstand nach Ziffer 5.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) von 5 m eingehalten wird.

1.2.

Es sei der Baubereich für oberirdische Bauten so festzulegen, dass gegenüber dem Grundstück Nr. 8834 (Gussstrasse) der gemäss § 265 PBG mindestens geforderte Strassenabstand von 6 m, bemessen ab der Grundstücksgrenze, eingehalten wird.

1.3.

Es sei der Baubereich für unterirdische Bauten so festzulegen, dass gegenüber dem Grundstück Nr. 8834 (Gussstrasse) der gemäss Ziffer 11.10 BZO mindestens geforderte Strassenabstand von 2.5 m, bemessen ab der Grundstücksgrenze, eingehalten wird.

1.4.

Es sei der Grenzabstand für besondere Gebäude so festzulegen, dass gegenüber der öffentlichen Rad- und Gehwegverbindung auf dem Grundstück Nr. 8851 gemäss privatem Gestaltungsplan "Bülachguss" der minimale Grenzabstand von 1.75 m nach Ziff. 11.8 BZO eingehalten wird.

Antwort zur  
Einwendung - Allgemein

#### Allgemein

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord". GP-Bestimmungen, Ziff. 6.9

*Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden. (...)*

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" können Gebäude unabhängig von Grenz- und Strassenabständen auf die Baubegrenzungslinien gestellt werden. Die Baufelder des privaten Gestaltungsplans "Solistrasse 15" respektieren die Baubegrenzungslinien vollständig.

Entsprechend dem Wortlaut von § 265 Abs. 1 PBG sowie nach § 49 PBG sind in der Nutzungsplanung abweichende Strassenabstände zulässig. Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG).

Antwort zur  
Einwendung – zu 1.1.

1.1.

Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gilt grundsätzlich der Abstand gemäss § 265 PBG und nicht die kommunalen Grundabstände.

Der Abstand von § 265 PBG (3.5 m) gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen. Ob ein Weg als privat oder öffentlich gilt, beurteilt sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der Wegparzelle oder einer allfälligen Widmung zum Gemeingebrauch. Unerheblich ist auch, ob das betreffende Wegstück nur servitutarisch gesichert oder als separate Wegparzelle ausgeschieden ist. Auch ein servitutarisch gesicherter Weg kann mithin öffentlich sein. Für die Abgrenzung ist vielmehr ausschliesslich die Zweckbestimmung der Anlage entscheidend. Wird sie von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht, gilt sie als öffentlich. Bei der betreffenden Rad- und Gehwegverbindung handelt es sich somit um einen öffentlichen Verbindungsweg.

Der für oberirdische Bauten definierte Baubereich weist gegenüber der Rad- und Gehwegverbindung einen Abstand von 3.5 m auf, was dem kantonalrechtlichen Mindestabstand gemäss § 265 PBG entspricht.

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Antwort zur  
Einwendung – zu 1.2.

### 1.2.

Zur Gussstrasse hin wird ein Abstand von 5 m (gemessen ab projektier-tem Fahrbahnrand der Gussstrasse) definiert. Aus städtebaulicher Sicht, ist eine Abstimmung mit der benachbarten Überbauung bezüglich der Baufluchten erfolgt. Die Wohnhygiene oder auch die Verkehrssicherheit wird durch diese Festlegung nicht beeinträchtigt.

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Antwort zur  
Einwendung – zu 1.3.

### 1.3.

Der Baubereich wurde weiter sinngemäss zu Ziffer 11.10 BZO festgelegt, wonach gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen gemäss § 265 PBG ohne rechtskräftige Baulinien ein Strassenabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten ist.

Der projektierte Fahrbahnrand wird im Sinne von § 5 Strassenabstandsverordnung in Verbindung mit § 267 Abs. 2 PBG als massgebend definiert, da die Gussstrasse nicht weiter auszubauen ist und so dem Planungsrecht entspricht. Die Wohnhygiene oder auch die Verkehrssicherheit wird durch diese Festlegung nicht beeinträchtigt.

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

Antwort zur  
Einwendung – zu 1.4.

### 1.4.

Besondere Gebäude können hinsichtlich des Wegabstandes privilegiert werden.

Die Einwendung wird jedoch berücksichtigt, da dadurch die Situation gegenüber dem öffentlichen Fussweg geöffnet wird und städtebaulich eine bessere Lösung resultiert.

**Die Einwendung wird berücksichtigt.**

## 2.2 Antrag Nr. 2: Mobilitätskonzept

Einwendung

Es sei ein Mobilitätskonzept vorzulegen und dieses öffentlich aufzulegen, bzw. mindestens der Allreal Generalunternehmung AG sowie der Bülachguss AG zur Einsichtnahme und Wahrung des rechtlichen Gehörs zuzustellen.

Antwort zur  
Einwendung

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan "Bülach Nord" ist spätestens mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Dieses wurde im Rahmen des Baugesuchs, welches auf Grundlage des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" eingereicht wurde, vorgelegt. Dabei wurden jedoch die Grundstücke entlang der Solistrasse ausgeklammert.

Das Faktenblatt "Mobilität" kam zum Schluss, dass die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit einem Controlling und entsprechenden Massnahmen nicht notwendig ist, da die geplante Bebauung einen bimodal erzeugten Modalsplit für den öffentlichen Verkehr (ÖV) von 58 % aufweist. Zudem sind die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Langsamverkehrs und des ÖV (Güteklasse A) sehr gut. Dies begünstigt die Benutzung dieser Verkehrsmittel und trägt massgebend zur Einhaltung des bimodalen ÖV-Ziels bei.

Aufgrund der geringen Anzahl der Bewohner genügt es ein Faktenblatt auszuarbeiten. Durch die Rückmeldung des kantonalen Amtes für Verkehr wurde das Faktenblatt jedoch mit einem Monitoring bezüglich der Modalsplit-Zielerreichung sowie allfällige Zusatzmassnahmen ergänzt.

**Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.**

## 2.3 Antrag Nr. 3: Ver- und Entsorgungskonzept

Einwendung

Es sei für den Gestaltungsplan "Solistrasse 15" ein Ver- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dieses öffentlich aufzulegen, bzw. mindestens der Allreal Generalunternehmung AG sowie der Bülachguss AG zur Einsichtnahme und Wahrung des rechtlichen Gehörs zuzustellen.

Antwort zur  
Einwendung

Öffentlicher Gestaltungsplan "Bülach Nord", GP-Bestimmungen, Ziff 11.7

*Für die Teilgebiete A, C und D sind im Rahmen der Detailgestaltungspläne oder, sofern darauf verzichtet werden kann, des Baubewilligungsverfahrens Ver- und Entsorgungskonzepte zu erstellen, die Aussagen machen über den nachhaltigen Umgang mit Wasser, Abwasser, Energie und Abfall.*

Es wird vorliegend, insbesondere aufgrund der Grösse und der prognostizierten Anzahl Einwohner, auf die Ausarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzepts im Rahmen des Detailgestaltungsplans verzichtet. Ein detailliertes Ver- und Entsorgungskonzept ist im jetzigen Planungsstand für das im Verhältnis zum Areal des privaten Gestaltungsplans "Bülachguss" untergeordnete Bauvorhaben weder zweckmässig noch zielführend. Das Ver- und Entsorgungskonzept ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erstellen.

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

#### 2.4 Antrag Nr. 4: Entsorgung Siedlungsabfälle

Einwendung

Es sei festzustellen, dass die Entsorgung von Siedlungsabfällen nur über Unterflurcontainersysteme erfolgen darf und es sei ein entsprechendes Konzept zu erstellen sowie dieses öffentlich aufzulegen, bzw. mindestens der Allreal Generalunternehmung AG sowie der Bülachguss AG zur Einsichtnahme und Wahrung des rechtlichen Gehörs zuzustellen.

Antwort zur  
Einwendung

Die Ausarbeitung des Ver- und Entsorgungskonzepts wird, wie bereits beim Antrag Nr. 3 erläutert, auf das Baubewilligungsverfahren verschoben. Im Ver- und Entsorgungskonzept wird abschliessend auch das Konzept für die Entsorgung von Siedlungsabfällen erstellt.

Gemäss Richtprojekt ist ein Unterflurcontainer im östlichen Bereich vorgesehen, welcher von der Solistrasse her erreichbar ist.

Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" sieht keine Detaillierung bzw. Abweichung von Ziffer 11.6 des öffentlichen Gestaltungsplans "Bülach Nord" vor. Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird lediglich auf die angepasste Abfallverordnung der Stadt Bülach verwiesen.

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 31.05.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000298

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Stadt Bülach - Planung und Bau, Marktgasse 27, 8180 Bülach

## **Privater Gestaltungsplan "Solistrasse 15", Festsetzung**

**Betrifft:** 8180 Bülach

Der Stadtrat Bülach hat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2018 mit Beschluss Nr. 393 dem privaten Gestaltungsplan „Solistrasse 15“ zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung Nr. 0043/19 vom 25. März 2019 den privaten Gestaltungsplan „Solistrasse 15“ genehmigt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Entscheide erfolgte vom 5. April bis 4. Mai 2019. Die Unterlagen lagen in der Folge während 30 Tagen im Stadtbüro während der Büroöffnungszeiten zur Einsicht auf.

Gegen den Zustimmungentscheid des Stadtrats und den Genehmigungentscheid der Baudirektion Kanton Zürich sind keine Rechtsmittel erhoben worden. Der private Gestaltungsplan "Solistrasse 15" tritt mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Rechtliche Hinweise:**

**Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re-  
kurse:**

Stadt Bülach - Planung und Bau

Marktgasse 27

8180 Bülach