



Planung und Bau
Gesamtplanung Areal Grampen
Umzonung Grundstücke Nrn. 1400 und 1401
Flächengrösse 995 m²

Antrag und Weisung
an das Stadtparlament

16. Juni 2021



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Umzonung der beiden Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 (Doppel EFH Erachfeldstrasse 12/14) wird festgesetzt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Fläche der Umzonung setzt sich aus den Grundstück Nrn. 1400 (543 m²) und 1401 (452 m²) für eine Gesamtfläche von insgesamt 995 m² zusammen.
4. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung der Stadt Bülach



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Der Stadtrat hat sich zusammen mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt (Grampen 2-18, Bau von altersgerechten Wohnungen) befasst. Die gemeinsame Planung soll das gesamte Areal berücksichtigen, welches aus den Grundstücken der Stadt (Parkplatz Grampen und EFH Erachfeldstrasse 10) sowie den Grundstücken der Stiftung Alterszentrum Region Bülach besteht. Damit das Projekt realisiert werden kann, muss die Zonenkonformität auf dem gesamten Projektareal gewährleistet sein. Heute bestehen auf dem Projektgebiet zwei verschiedene raumplanerische Zonen. Mit der Umzonung der Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 von der Wohnzone (W3.0) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) wird die Grundlage geschaffen, damit das Alters- und Pflegezentrum «Grampen» weiterentwickelt werden kann. Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB).

Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass in einer 1. Realisierungsetappe neben 1'329 m² der Stadt Bülach (Grundstücke Nrn. 8425 und 8417) auch die beiden Grundstücke Nrn. 1400 und 1401, welche im Besitz der Stiftung Alterszentrum Region Bülach sind, benötigt werden. Die Platzanspruchnahme entspricht der gewählten «L-Form»-Variante, bei der auch die bereits vorhandenen Parkplätze erhalten werden. Die beiden betroffenen Grundstücke befinden sich aktuell in der Wohnzone (W3.0). Damit das Projekt realisiert werden kann, ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) notwendig. Dies würde die rechtliche Grundlage für die Realisierung des Projekts geben.

Ausgangslage

Die Stadt Bülach hat gemäss dem kantonalen Pflegegesetz einen Versorgungsauftrag und muss für die Einwohnerinnen und Einwohner mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Bülach genügend Pflegebetten bereitstellen. Zu diesem Zweck arbeitet die Stadt unter anderem mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) zusammen. Die SARB betreibt neben ihrem eigenen Haus (Im Grampen) seit 1. Juli 2015, über Leistungsvereinbarungen mit der Stadt, auch das städtische Alters- und Pflegeheim Rössligasse sowie die städtischen Pflegewohngruppen Gringglen, Soligänter und seit dem 1. Februar 2018 die städtische Pflegewohngruppe Bergli.

Das Alters- und Pflegezentrum am Standort Bülach soll nun erweitert werden. Mit dem Einbezug von sanierungsbedürftigen Nachbarliegenschaften wird eine betriebliche Optimierung sowie bauliche Verdichtung im Areal Grampen angestrebt. Der Stadtrat hat sich diesbezüglich zusammen mit der SARB im Rahmen der Beendigung des Projekts Grampen 2-14 mit einem Nachfolgeprojekt befasst. Die



SARB beabsichtigt, eine angemessene Erweiterung des Wohnenplus-Angebots am zentralen Standort des Mutterhauses Grampen 1 zu realisieren. Das Projekt liegt am Rande der Bülacher Altstadt und verfügt bereits über Alterswohnungen und betreutes Wohnen.

Aktuell werden in Bülach Nord weitere 40 Pflegeplätze und 62 altersgerechte Wohnungen mit dem «Tertianum» gebaut. Wie nachfolgend aufgeführt, ist der Bedarf an Pflegeplätzen damit abgedeckt. Bei dieser Vorlage handelt es sich deshalb um die Möglichkeit, durch SARB weitere altersgerechte Wohnungen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Infrastruktur (Grampen 1) zu realisieren. Es geht nicht um Pflegeplätze.

In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, wie sich das Areal in Form eines optimalen Überbauungskonzepts weiterentwickeln lässt. Die gesamte Planung erstreckt sich im Projektperimeter, welches aus den Grundstücken der Stadt (Parkplatz Grampen, Grundstück Nr. 8417, und EFH Erachfeldstrasse 10, Grundstück Nr. 8425) sowie den Grundstücken der SARB (Grundstück Nrn. 1400 und 1401).

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 1. Juli 2020 die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen. Es wurde aufgezeigt, dass der Raumbedarf gemäss den Vorgaben der SARB umgesetzt werden kann. Zudem wurde ermittelt, wie gross der Landanteil mit der bevorzugten Stellung eines möglichen Gebäudekomplexes sein wird.

Alternativprojekt Grampen 2-18

Die SARB beschäftigte sich bereits im Jahr 2017 mit einem möglichen Alternativprojekt, um den nach ihren Einschätzungen hohen Bedarf an Wohnungen im Alter (Wohnenplus, begleitetes / betreutes Wohnen) abdecken zu können. In der Zwischenzeit konnte die SARB das angrenzende Grundstück Erachfeldstrasse 14 erwerben, was die Werthaltigkeit der bereits erworbenen Parzelle etwas verbesserte, jedoch nur in der gesamten Betrachtungsweise mit den städtischen Grundstücken Nrn. 8417 und 8425 für eine optimale Nutzung sinnvoll ist.

Die vorgesehene «L-Form»-Variante mit dem Erhalt der Parkplätze

Bei dieser Variante, die am 1. Juli 2020 dem Stadtrat präsentiert wurde, wird der projektierte Baukörper auf die Grundstücke Nrn. 1400, 1401 und 8425 erstellt. Ein Fokus dieser Variante ist der optimierte Erhalt der bestehenden Parkplätze, welche sich auf dem Grundstück Nr. 8417 befinden. Um den Erhalt der Parkplätze zu gewährleisten, müsste aber eine Umzonung der Grundstück Nr. 1400 und 1401, im Besitz der Stiftung, von der Wohnzone (W3.0) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) überführt werden.



Projektziel

Die SARB hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Bülach das Ziel gesetzt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein optimales Bebauungskonzept für die geplanten Grundstücke festzusetzen. Unter anderem ist eine allfällige Etappierung und Realisierung von ca. 25 Alterswohnungen mit einer guten sowie sinnvollen Anbindung an die Bestandesbauten zu berücksichtigen. Aufgrund der gewählten „L-Form“-Variante mit dem Erhalt der Parkplätze ist eine Umzonung der Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 von der Wohnzone (W3.0) in die Zone für öffentliche Bauten (OEB II) die Grundlage für die Realisierung des Bauprojekts.

Erwägungen

Der Ist-Zustand des Perimeters

Für die Grundstücke Nrn. 8425 und 8417 besteht gemäss dem kommunalen Teilrichtplan «Öffentliche Bauten und Anlagen» (dat. 1. Februar 2016) der Eintrag «Sozial- und Gesundheitswesen» (Status geplant). Beide Grundstücke werden für das Projekt benötigt und befinden sich überdies bereits in der Zone für öffentliche Bauten. Die beiden Grundstücke Nrn. 1400 und 1401, welche im Besitz der SARB sind, befinden sich heute in der Wohnzone (W3.0). Der Plan ist, diese in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) zu überführen, damit eine möglichst grosse Planungsfreiheit erreicht werden kann. Zusätzlich grenzt das Areal an der nördlichen und östlichen Seite an die Kernzone B von Bülach.

Raumplanerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Bülach liegt im Gebiet mit Lärmbelastungen und Hindernisbegrenzungen. Die relativen Abgrenzungslinien zu den spezifischen Gebieten können weder auf regionaler noch auf kommunaler Stufe verändert werden. Weiter liegen die beiden von der Umzonung betroffenen Grundstücke im Siedlungsgebiet und an der östlichen Grenze der Abgrenzungslinie für Fluglärm (AGL). Für die Umzonung sind somit auf Bundes- und Kantonsebene keine weiterführenden Massnahmen zu treffen. Auf regionaler Ebene ist für die beiden betroffenen Grundstücke eine hohe Nutzungsdichte von mindestens $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beziehungsweise einer Nutzungsdichte (K/ha) von $> 150 \text{ K/ha}$ vorgesehen. Weiter ist entlang der Erachfeldstrasse und der Südstrasse ein regionaler Radweg eingetragen. Im kommunalen Teilrichtplan «Öffentliche Bauten und Anlagen» vom 1. Februar 2016 ist im Gebiet Grampen, neben dem bestehenden Alterszentrum, auch der Eintrag für die Erweiterung enthalten. Dieser Erweiterungsbereich ist ausschliesslich für das Alters- und Pflegezentrum «Im Grampen» vorgesehen. Als Konsequenz steht die aktuelle kommunale Richtplanung nicht im Konflikt zu einer Umzonung der beiden betroffenen Grundstücke.



Erkenntnisse aus «Grampen 2» (2014)

Für das Neubauprojekt «Grampen 2» (2014) bewilligten der Stadtrat sowie der Gemeinderat (heute: Stadtparlament) in den Jahren 2012/13 einen Projektierungskredit, mit welchem das Siegerprojekt von Spoerri Thommen Architekten, entsprungen aus einem Projektstudienwettbewerb, entworfen wurde. Es wurden verschiedene Abklärungen / Planungen vorgenommen. Der Projektierungskredit für den Neubau «Grampen 2» mit seinen 24 Pflegeplätzen und eine öffentliche Parkierungsanlage im 2. UG wurde letzten Endes abgerechnet. Dieses Projekt wird nicht mehr weitergeführt.

Machbarkeitsstudie und Variantenauswahl des Stadtrats

Zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde in einem ersten Schritt eine Analyse erstellt, die Rahmenbedingungen und das Raumprogramm verbessert. Die Machbarkeitsstudie wurde gemäss dem «Pflichtenheft Machbarkeitsstudie» vom 24.09.2019 erstellt.

Die Machbarkeitsstudie beinhaltetete ein Variantenstudium mit verschiedenen Lösungsansätze, welche anlässlich der gemeinsamen Sitzungen mit dem Begleitgremium besprochen und zu weiterarbeitenden Varianten definiert wurden. In drei Arbeitsschritten wurden schlussendlich zwei «Bestvarianten» bestimmt und diese einander mit einer Evaluation gegenübergestellt. Es wurde die Variante 2 «L-Form» / Erhalt Parkplatz für eine Weiterverfolgung festgelegt. Die Variante ist zudem auch ökonomischer und ermöglicht das Einsparen von über 4 Mio. Fr.

«L-Form»-Variante / Erhalt der Parkplätze

Es wird vermerkt, dass das Land auf Grundstück Nr. 8425 gänzlich erworbt werden muss. Dies zumindest, um die 1. Etappe der Realisierungsphase zu bewältigen. Hingegen wird beim Grundstück Nr. 8417 in der gleichen Phase nur ein Teil der Fläche benötigt, damit die Etappe 1. realisiert werden kann. Entsprechend müsste die Parzelle plankonform abparzelliert werden. Folgende Tabelle liefert eine Übersicht der betroffenen Grundstücke:

Grundstück Nr.	Eigentümerin	Aktuelle Zonenordnung	Beanspruchte Fläche [m²] (Landflächenbedarf für das Projekt)
8121 Alterszentrum	Stiftung Alterszentrum Region Bülach	Zone für öffentliche Bauten	0
1400 EFH Erachfeldstrasse 12	Stiftung Alterszentrum Region Bülach	Wohnzone W3.0	452



1401 EFH Erachfeldstrasse 14	Stiftung Alterszentrum Region Bülach	Wohnzone W3.0	543
8425 Erachfeldstrasse 10	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten	586
8417 Südstrasse (Parkplätze)	Stadt Bülach	Zone für öffentliche Bauten	Etappe 1: 743 Etappe 2: 1382

Eintrag Richtplan

Im Rahmen der Teilrevision des kommunalen Richtplans, Öffentliche Bauten und Anlagen, wurde für die Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums «im Grampen» die Standortwahl bereits 2016 festgesetzt.

Kantonale Vorprüfung

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur (ABI) der Stadt Bülach hat am 9. September 2020 den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung «Grampen» vorberaten und der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 360 vom 16. September 2020 den Entwurf zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 87 lit. a verabschiedet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. November 2020 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Umzonungsvorlage genommen.

Insgesamt wurden die Anträge der Baudirektion des Kantons Zürich, welche die Umzonungsvorlage betreffen, berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Zu folgenden Punkten wurden Überarbeitungen vorgenommen:

- Den Grundstücken Nrn. 1400 und 1401 – welche in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden – ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen und im Zonenplan sowie in der Legende als «OeB II» auszuweisen.
- Das Thema «Lokalklima» ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV abzuhandeln.
- Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist mit den Überlegungen zu rohrlungsgebundenen Energieträgern zu ergänzen und die dazugehörigen Aussagen des kommunalen Energieplans sind zu integrieren.
- Die ARE empfiehlt, dass im Rahmen der Weiterbearbeitung die Adressbildung nach Osten zu beachten ist, so dass strassenseitig keine tote Fassade entsteht.

Betriebliche Rahmenbedingungen

In Zukunft soll die neue betriebliche Infrastruktur des Alterszentrum Bülach optimal zur Verfügung stehen, damit die Behandlungs-, Aufenthaltsqualität sowie die Zufriedenheit der Bewohner möglichst



hoch bleibt. Der Ersatzneubau soll den zukünftigen betrieblichen sowohl den persönlichen Anforderungen der Bewohner gleichkommen. Die synergetischen Raumnutzungen und eine Flächenverdichtung sollen zur Optimierung der Betriebs- und Gebäudekosten führen. Weiter wurde zudem an der Raumprogramm-Sitzung vom 9. Dezember 2019 festgelegt, dass die Grösse der Wohnungen bei 60 resp. 75 m² liegt.

Auswirkungen der Umzonung

Durch die Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass die gemäss kommunalem Richtplan geplante Erweiterung des Alterszentrum umgesetzt werden kann. Insgesamt entspricht die Umzonung in der vorliegenden Form den übergeordneten Gesetzgebungen sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region und Kanton Zürich. Diese Teilzonenplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Stadt Bülach. Abschliessend ist festzulegen, dass mit dieser Umzonung eine zweckmässige Zonenzuordnung für den neuen und angestrebten Ausbau / bauliche Erweiterung des Alterszentrums der Stadt Bülach vorliegt.

Kosten

Die vorliegende Umzonung beinhaltet keine Kosten.

Zeitplanung

a) Öffentliche Auflage

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach hat am 20. Januar 2021 den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung «Grampen» vorberaten und der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 60 vom 10. Februar 2021 den Entwurf zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 12. März 2021 bis zum 12. Mai 2021 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich sämtliche Personen zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und Einwände zum Vorhaben einbringen. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung, von Parteien oder Verbänden ein.

b) Anhörung

Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Rorbas und Winkel und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung angehört. Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden und Hochfelden haben sich zur Teilrevision geäussert und haben keine Einwände gegen das Projekt hervorgebracht. Die übrigen haben sich nicht geäussert.



c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden der Baudirektion des Kantons Zürich zur öffentlichen Auflage und Anhörung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich gegenüber der Vorlage der öffentlichen Auflage die Anmerkungen gemäss dem obigen Abschnitt 2. *Erwägungen – kantonale Vorprüfungen*. Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Kantons als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung des Antrags kann das geplante Projekt «Grampen» auf dem festgesetzten Perimeter nicht in dieser Form realisiert werden. Die SARB müsste das Projekt neu überdenken. Insgesamt könne somit keine angestrebte Steigerung der Bettenkapazitäten für das Alterszentrum erreicht werden. Das Erweiterungsprojekt, welches aufgrund der wachsenden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nötig ist, kann nicht umgesetzt werden.

Fazit

Mit dem vorliegenden Vorschlag zur Umzonung ist die Grundlage erarbeitet, dass die benötigten Raumressourcen und der Erneuerungsbedarf der SARB optimal abgedeckt werden können. Ebenfalls im Projekt miteinbezogen ist der Bestandesbau des Alterszentrums Bülach sowie den Umgang mit dem Parkplatz. Ein definitives Projekt kann erst nach der Durchführung der Umzonung angegangen werden. Grenzbereinigung mit den Parzellen ausserhalb des oben festgesetzten Perimeters sind keine vorzunehmen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

Peter Senn, Leiter Planung und Bau. Telefon 044 863 14 61 oder E-Mail peter.senn@buelach.ch.

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Mark Eberli



Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 230)

Beilagen:

1. Teilrevision Nutzungsplanung «Grampen», Plan Situation 1:2500
2. Teilrevision Nutzungsplanung «Grampen», Bericht nach Art. 47 RPV

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung
Umzonung "Grampen"

Situation

1: 2500

Vom Stadtparlament festgesetzt am:

Namens des Stadtparlamentes
Der Parlamentspräsident:

Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Bülach, 1. Juni 2021 / bl.1046



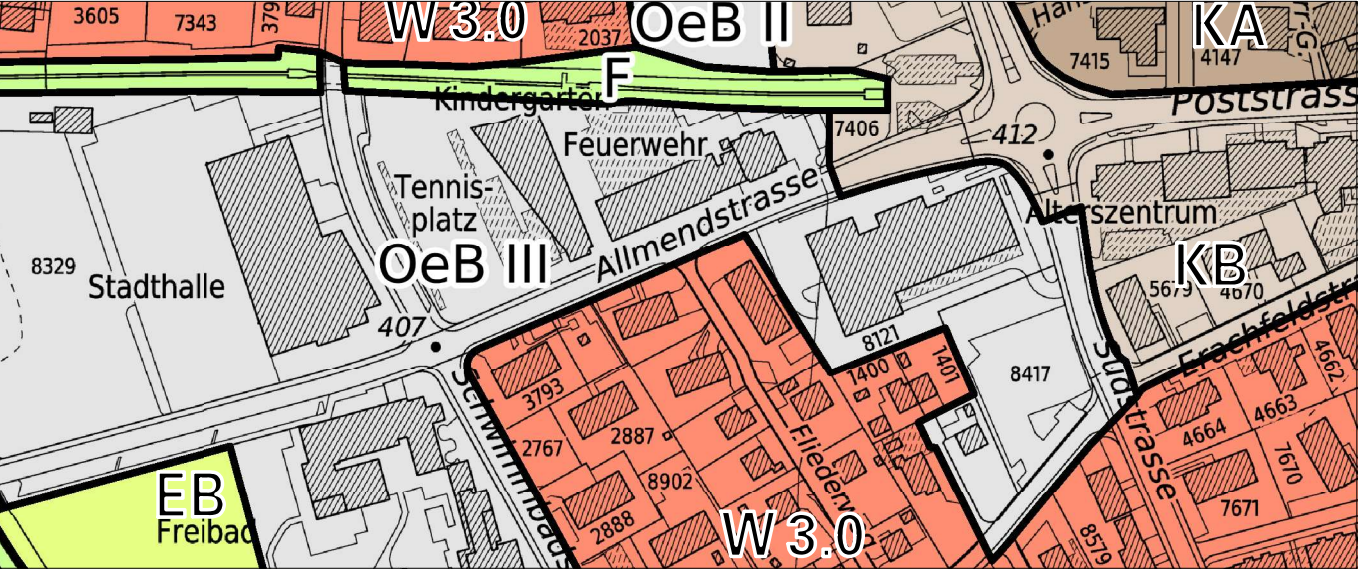
Gossweiler

Plan-Nr.		erstellt		geprüft+freigegeben	
		Datum	Vis.	Datum	Vis.
1		21.09.2020	Ahc	21.09.2020	Kol
	rev.	01.02.2021	Ahc	01.02.2021	Kol
	rev.	01.06.2021	Ahc	01.06.2021	Kol
Dateiname: bl.1046_Teilrevision_BZO_Grampen_20210601.vwx		Format: 29.7x42			

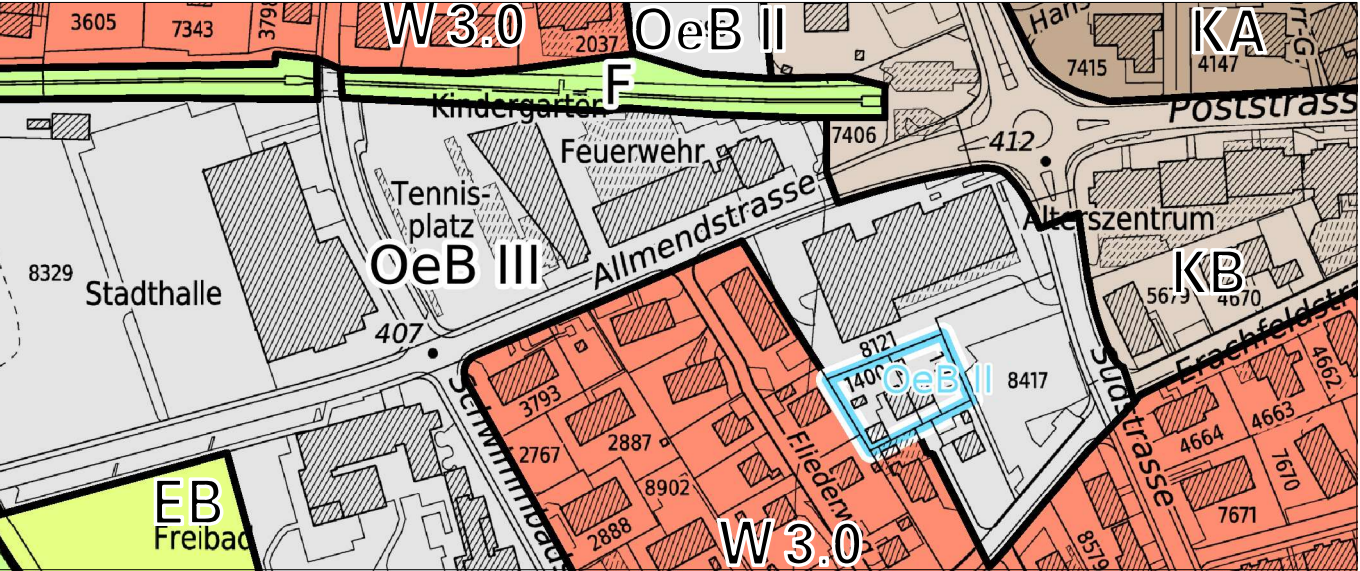
Druckdatum: 01.06.2021

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

ES

II

Informationsinhalt:

Kernzonen A



KA

III

Kernzonen B



KB

III

Wohnzonen 3 Vollgeschosse



W 3.0

II

Zonen für öffentliche Bauten



OeB II, OeB III

II/III

Erholungszonen



EB

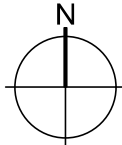
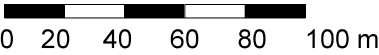
III

Kommunale Freihaltezone



F

III



Fassung zur Festsetzung

Teilrevision Nutzungsplanung Umzonung "Grampen"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bülach, 1. Juni 2021 / Kol



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler

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

Auftraggeber
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Stadt Bülach, Planung und Bau
Gossweiler Ingenieure AG

3.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	21.09.2020	Kol	Fassung Vorprüfung
2.0	01.02.2021	Kol	Fassung öffentliche Auflage
3.0	01.06.2021	Kol	Fassung Festsetzung

Titelbild

Ausschnitt Google-Maps

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Anlass	4
1.2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	6
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Bundesebene	8
2.2	Kantonale Ebene	8
2.3	Regionale Ebene	9
2.4	Kommunale Ebene	10
3	Weitere Sachthemen	13
4	Teilrevision Nutzungsplanung	16
4.1	Zonenplan und Bauordnung	16
5	Auswirkungen und Würdigung	17

Beilagen

- ◆ Gesamtplanung Areal Grampen, Bülach, Bericht Machbarkeitsstudie, landis bauingenieure + planer, 22. Juni 2020

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Ziel

Mit der Umzonung der Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 von der Wohnzone (W3.0) in die Zone für öffentliche Bauten (OEB II) wird die Grundlage geschaffen, damit das Alters- und Pflegezentrum "Im Grampen" weiterentwickelt werden kann. Die beiden Grundstücke sind im Eigentum der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB).



Abbildung 1 Luftbild, geoweb Stadt Bülach, 16. Januar 2020



Abbildung 2 Ausschnitt AV-Plan, geoweb Stadt Bülach, 16. Januar 2020

Machbarkeitsstudie Stiftung
Alterszentrum

Das Alters- und Pflegezentrum wird von der SARB betrieben. Zusammen mit der Stadt Bülach lancierte die SARB deshalb eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel, ein optimales Bebauungskonzept für die genannten Grundstücke zu finden. Es war unter anderem eine allfällige Etappierung und Realisierung von ca. 25 Alterswohnungen mit einer guten sowie sinnvollen Anbindung an die Bestandesbauten zu berücksichtigen.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, Klarheit über eine sinnvolle Parzellierung zu erhalten, damit die Stadt Bülach der SARB für die Realisierung einer ersten Etappe eine geeignete Parzelle abtreten kann. Die zu erwerbende Teilparzelle der Stadt Bülach soll später zusammen mit den Parzellen der SARB zu einer neuen Parzelle vereint werden.

Das Projekt soll die Angebote der bestehenden altersgerechten Einrichtungen in Bülach (Alters- und Pflegeheim Rössligasse und Alterszentrum Grampen) ergänzen, Synergien schaffen und nutzen.

Mit dem Einbezug von drei sanierungsbedürftigen Nachbarliegenschaften soll eine in den Baukörpervolumina verträgliche Quartiererneuerung und Verdichtung eingeleitet werden.

Der Planungsperimeter der Machbarkeitsstudie entspricht den Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nrn. 8121, 1400, 1401, 8417, 8425. Für das Projekt und eine 1. Etappe kann ein Teil der Grundstücke (Nrn. 8417 und 8425) abgegeben werden. Gleichzeitig muss mit dem Bebauungskonzept der Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, dass die Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt

Bülach auf der Restparzelle nicht eingeschränkt werden und das Restgrundstück später sinnvoll überbaut werden kann.

Zusätzlich soll geprüft werden, ob und wie das Grundstück Nr. 8424 (Privatbesitz) zu einem späteren Zeitpunkt (15-20 Jahre) in die Gesamtüberbauung miteinbezogen werden kann.

Grundstücke Machbarkeitsstudie

Grundstück Nr.	Adresse	Fläche	Eigentümerin	Zonierung
8121	Allmendstrasse 1	4'200 m ²	Stiftung Alterszentrum (SARB)	OeB III
1400	Erachfeldstrasse 14, 14a und 14b	543 m ²	Stiftung Alterszentrum (SARB)	W 3.0
1401	Erachfeldstrasse 12 und 12a	452 m ²	Stiftung Alterszentrum (SARB)	W 3.0
8425	Erachfeldstrasse 10	586 m ²	Stadt Bülach	OeB III
8417	Südstrasse (öffentlicher Parkplatz)	2'129 m ²	Stadt Bülach	OeB III
8424 *	Erachfeldstrasse 16	719 m ²	Privat	W 3.0

* Dieses Grundstück könnte vielleicht in ca. 15-20 Jahren dazugekauft werden. Dies soll in der Machbarkeitsstudie als Option/Variante miteinbezogen werden.

Ergebnisse Machbarkeitsstudie

Nachdem für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie eine Analyse erstellt, die Rahmenbedingungen definiert und das Raumprogramm verfeinert wurde, sind mittels Variantenstudium verschiedene Lösungsansätze besprochen und die weiter zu bearbeitenden Varianten definiert worden. In weiteren Arbeitsschritten wurden schlussendlich zwei "Bestvarianten" bestimmt, nämlich die Variante "Riegel einbündig / entlang Südstrasse" und die Variante "L-Form / Erhalt Parkplatz". Die Kriterien Baukörper, Bezug zum Bestandesbau / Anbindung an den Bestand, Mögliche Reaktionen aufgrund Gebäudeabstand, Parkplätze und Tiefgarage, Umzonung sowie Landbedarf haben dabei eine wesentliche Rolle gespielt. Die beiden ermittelten Bestvarianten wurden anschliessend in detaillierteren Plänen dargestellt und die Grobkosten geschätzt.

	Variante 1 Riegel einbündig / entlang Südstrasse		Variante 2 "L-Form" / Erhalt Parkplatz	
				
Grobkostenschätzung BKP 0 (Land)	CHF	2'600'000	CHF	1'300'000
Grobkostenschätzung BKP 1-9 (±25%)	CHF	18'800'000	CHF	17'900'000
Grobkostenschätzung BKP 0-9 (±25%)	CHF	21'400'000	CHF	19'200'000

Abbildung 3 Ausschnitt Machbarkeitsstudie, Bestvarianten

In einem nächsten Schritt wurden die beiden Varianten näher evaluiert und bewertet, indem verschiedene Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung definiert wurden. Dabei hat die Variante "L-Form / Erhalt Parkplatz" mit dem erarbeiteten Kriterienraster besser abgeschlossen und wurde vom Begleitgremium schlussendlich für die Weiterverfolgung empfohlen.

Beschluss Stadtrat

Über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde der Stadtrat Bülach an der Sitzung vom 1. Juli 2020 orientiert. Der Stadtrat nimmt in seinem Beschluss Kenntnis von der Machbarkeitsstudie und begrüsst den Vorschlag Variante "L-Form". Ausserdem sollen die exakten Flächen im Projekt ermittelt werden.

Die weitere Planung wird im Anschluss an die Verabschiedung durch die Entscheidungsträger in Angriff genommen. In jedem Fall sollen die Grundstücke Nrn. 1400 und 1401, welche heute in der W3.0 Zone liegen, in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden, um eine möglichst grosse Planungsfreiheit zu erlangen.

Eintrag Richtplan

Die Standortsicherung für die Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums "Im Grampen" wurde bereits im Rahmen der Teilrevision des kommunalen Richtplans, Öffentliche Bauten und Anlagen, im Jahr 2016 festgelegt.

1.2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Vorberatung (ABI)	9. September 2020
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung (SR)	16. September 2020
Vorprüfung Baudirektion	ca. 60 Tage
Anpassungen aufgrund kantonalen Vorprüfung	November / Dezember 2020
Vorberatung (ABI)	17. Februar 2021
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage / Anhörung (SR)	24. Februar 2021
Öffentliche Auflage und Anhörung	60 Tage
Anpassungen aufgrund öff. Auflage / Anhörung	Mai 2021
Vorberatung (ABI)	9. Juni 2021
Beschluss Stadtrat: Antrag an Stadtparlament	16. Juni 2021
Festsetzung durch Stadtparlament	xx
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

Kantonale Vorprüfung

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur (ABI) der Stadt Bülach hat am 9. September 2020 den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung "Grampen" vorberaten und der Stadtrat (SR) hat mit Beschluss vom 16. September 2020 den Entwurf zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 87 lit. a verabschiedet.

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. November 2020 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Umzonungsvorlage genommen.

Anpassung
Umzonungsvorlage

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

- ◆ Den Grundstücken Nrn. 1400 und 1401 - welche in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden - ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen und im Zonenplan sowie in der Legende als "OeB II" auszuweisen.
- ◆ Das Thema "Lokalklima" ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV abzuhandeln.
- ◆ Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist mit den Überlegungen zu rohrlieungsgebundenen Energieträgern zu ergänzen und die dazugehörigen Aussagen des kommunalen Energieplans sind zu integrieren.
- ◆ Das ARE empfiehlt, dass im Rahmen der Weiterbearbeitung die Adressbildung nach Osten zu beachten ist, so dass strassenseitig keine tote Fassade entsteht.

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach hat am 20. Januar 2021 den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung "Grampen" vorberaten und der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10. Februar 2021 den Entwurf zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen vom 12. März 2021 bis am 12. Mai 2021.

Einwendungen und
Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Gemeinden Glattfelden, Eglisau, Hochfelden, Bachenbülach und 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 20. April 2021 die Umzonungsvorlage behandelt. Auf eine Stellungnahme wird verzichtet, da keine regionalen Interessen direkt betroffen sind.

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.

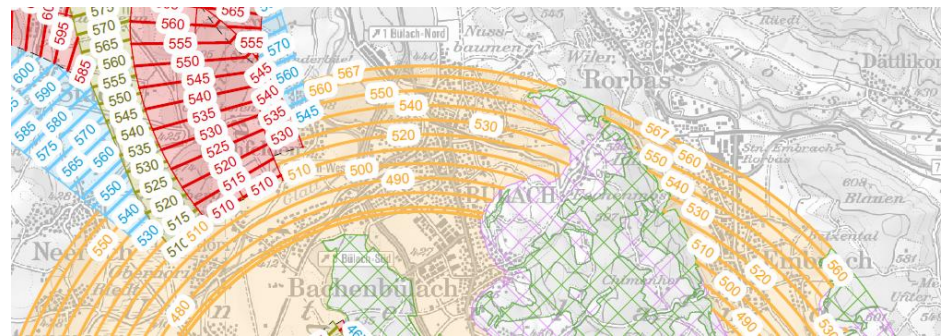


Abbildung 4 Ausschnitt Sicherheitszonenplan, Auflage vom 3. September 2018

2.2 Kantonale Ebene

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die beiden Grundstücke im Siedlungsgebiet. Westlich vom Perimeter verläuft die Abgrenzungslinie für Fluglärm (AGL).

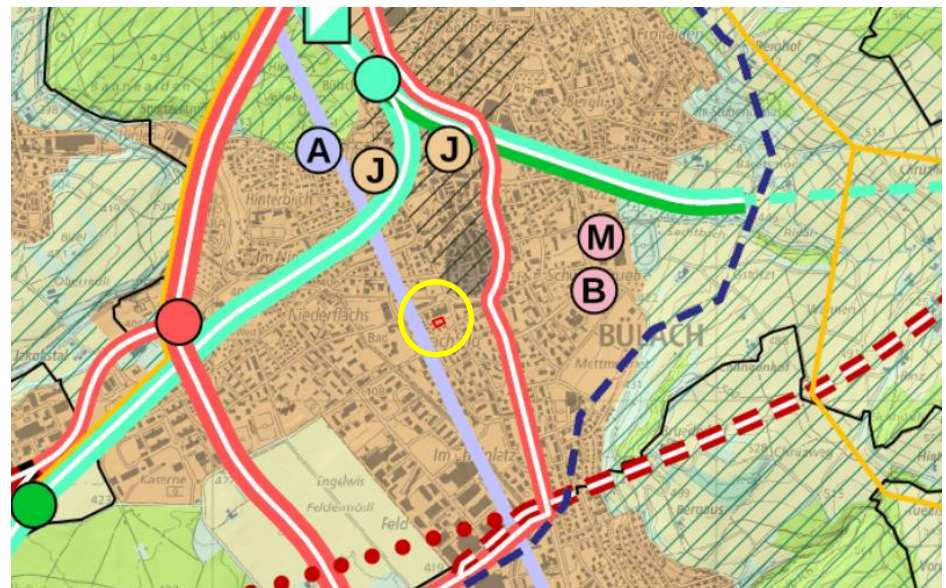
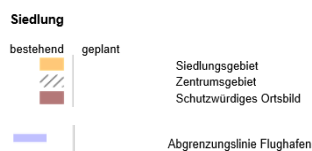


Abbildung 5 Kantonaler Gesamtrichtplan vom 22. Oktober 2018

2.3 Regionale Ebene

Siedlung und Landschaft

Gemäss regionalem Richtplan sind für die Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 hohe bauliche Dichten angestrebt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von mindestens $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beziehungsweise einer Nutzungsdichte (K/ha) von $> 150 \text{ K/ha}$.

 Hohe bauliche Dichte

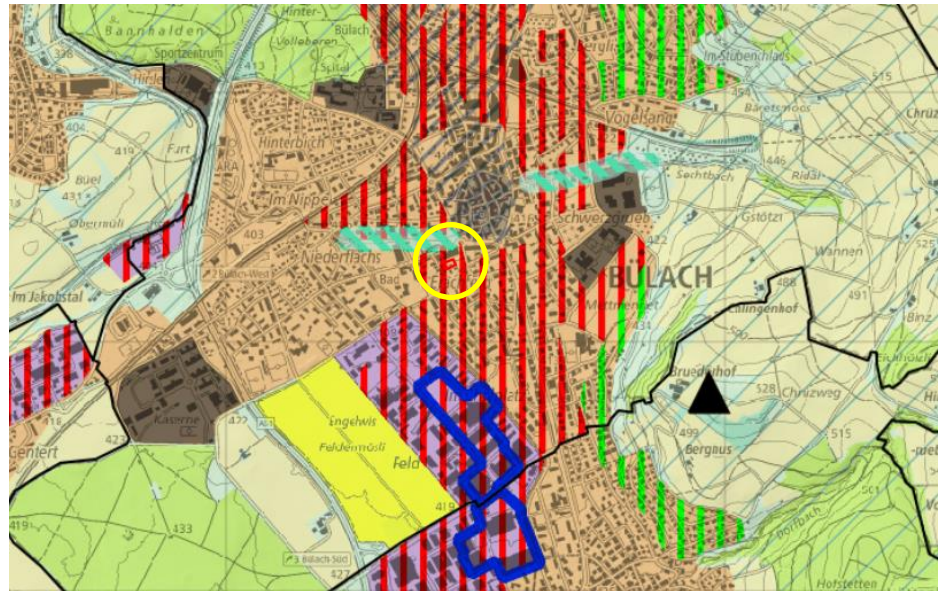


Abbildung 6 Regionaler Richtplan vom 19. Dezember 2018

Verkehr

Entlang der Erachfeldstrasse (südlich) und Südstrasse (östlich) ist ein geplanter regionaler Radweg eingetragen.

Für die Kantonsstrasse Poststrasse (Regionale Verbindungsstrasse) ist eine Umgestaltung des Strassenraums über ein Betriebs- und Gestaltungskonzept geplant.

bestehend geplant
 Verbindungsstrasse
 Umgestaltung Strassenraum
 Radweg

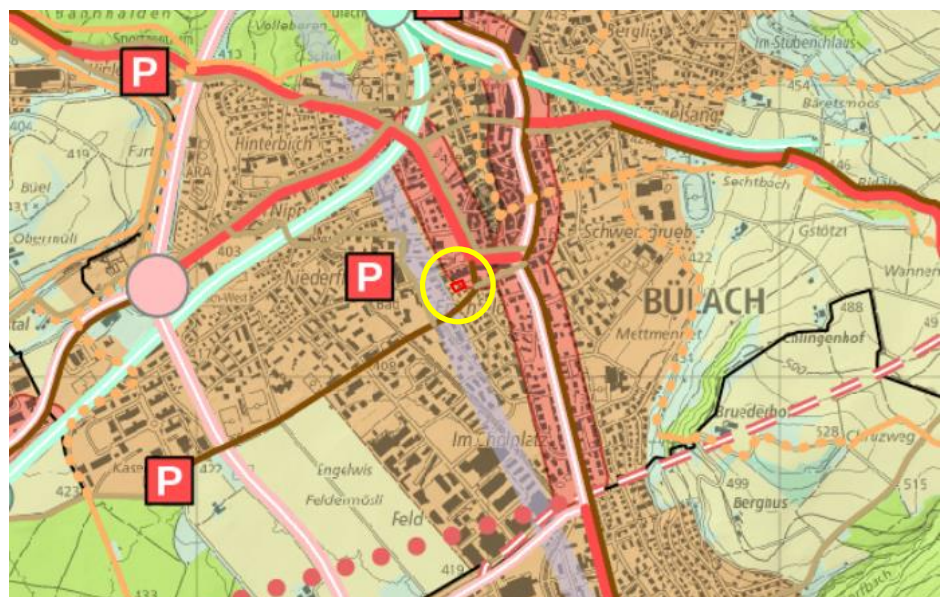


Abbildung 7 Regionaler Richtplan, Karte Verkehr vom 19. Dezember 2018

Versorgung, Entsorgung / OeBA

Gemäss Richtplankarte Ver- und Entsorgung / OeBA liegen beide Grundstücke im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger.

 Prioritätsgebiet für
rohrleitungsgebundene Energieträger

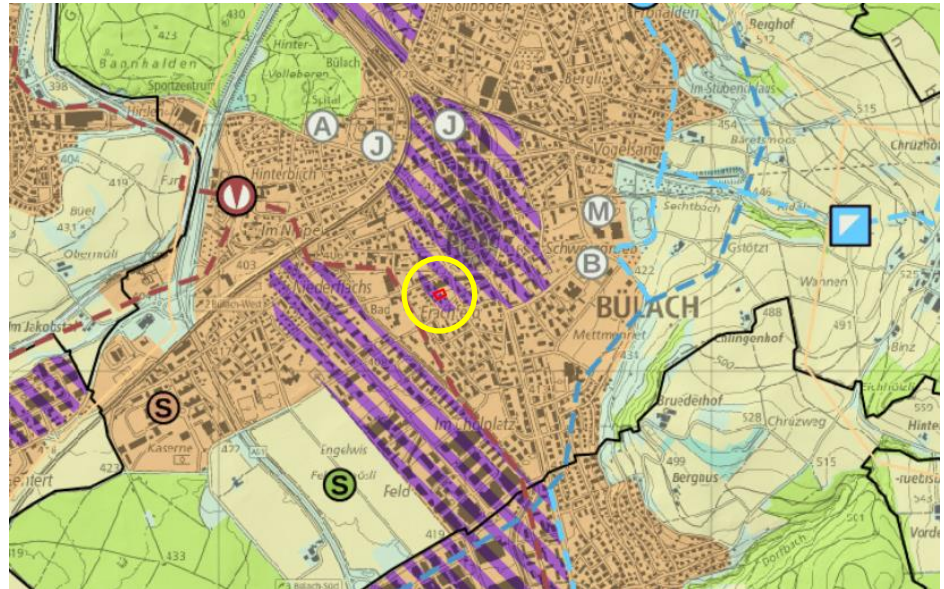


Abbildung 8 Regionaler Richtplan, Karte Ver- und Entsorgung vom 19. Dezember 2018

2.4 Kommunale Ebene

Kommunaler Richtplan "Öffentliche Bauten und Anlagen"

Gemäss dem kommunalen Teilrichtplan "Öffentliche Bauten und Anlagen", vom 1. Februar 2016 ist im Gebiet Grampen neben dem bestehenden Alterszentrum auch der Eintrag für die Erweiterung enthalten. Dieser Bereich ist in der kommunalen Richtplanung explizit für die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums "Im Grampen" vorgesehen.

Folglich steht die kommunale Richtplanung nicht im Widerspruch zu einer Umzonung der Gebiete und dem Bau von Alterswohnungen an diesem Standort.

Kommunal
Sozial- & Gesundheitswesen

bestehend  geplant 

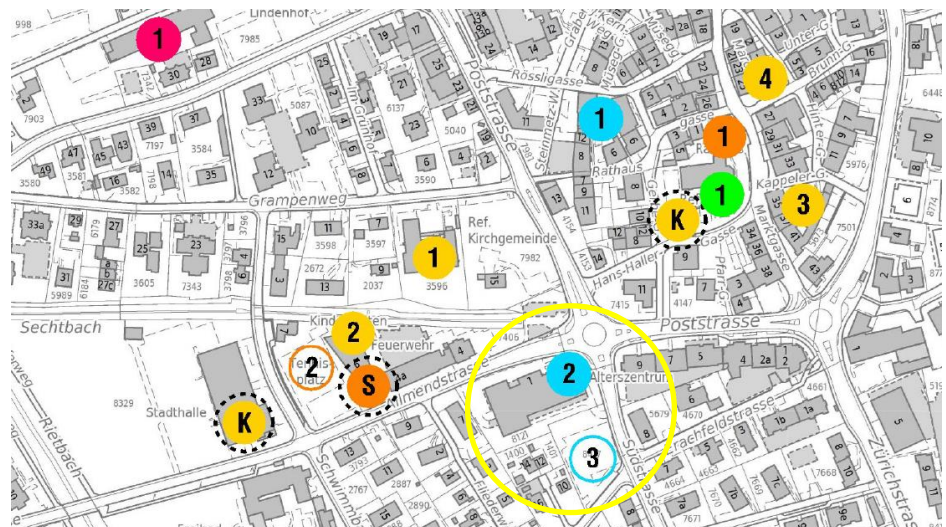


Abbildung 9 Kommunaler Richtplan "Öffentliche Bauten und Anlagen"

Weitere kommunale Richtpläne

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

Bau- und Zonenordnung

Die Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 liegen heute in einer Wohnzone W 3.0. Es gelten die folgenden Grundmasse:

Gebäudehöhe max. m	10.50
Firsthöhe max. m	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude und -gebäudeteile max. m^3/m^2	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m^3/m^2	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.

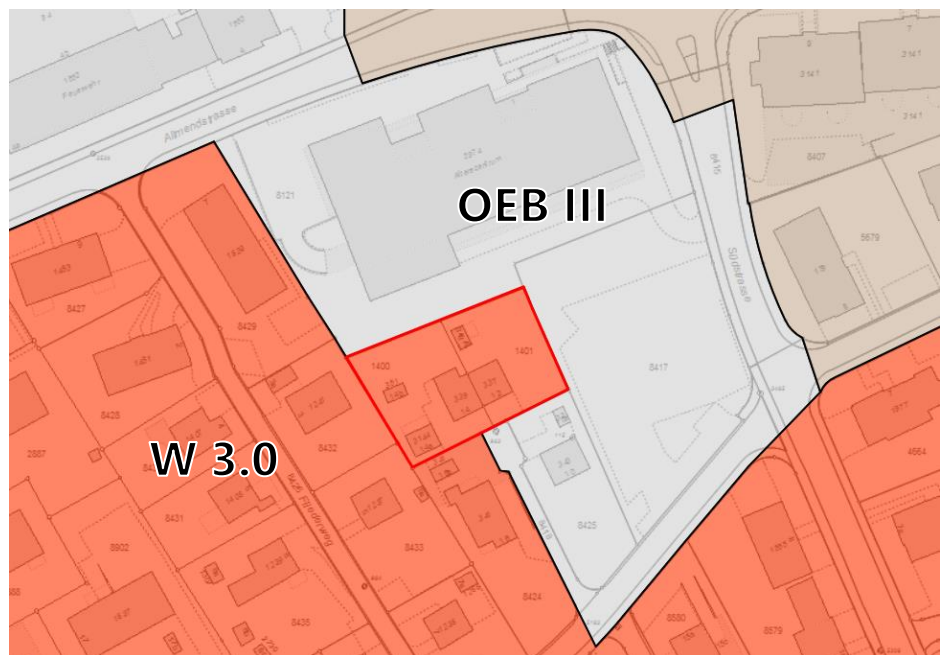


Abbildung 10 Ausschnitt Zonenplan, geoWEB Stadt Bülach, 16. Januar 2020

Kommunaler Energieplan

Das von der Umzonung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich des Eigenschaftsgebiets für rohrlungsgebundene Energieträger gemäss regionalem Richtplan Unterland. Dabei haben die Gemeinden gemäss Richtplantext Kap. 5.4.3 geeignete Massnahmen zu prüfen.

Gemäss dem kommunalen Energieplan ist für die Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 die 1. Priorität Holzwärmezentrale festgelegt. Das Grundstück ist zudem mit einer Erdgasleitung erschlossen. Aktuell wird der Energieplan revidiert, wobei jedoch die festgelegte Priorität keine Änderung erfahren soll.

- 1. Priorität Holzwärmezentrale
- Zone für öffentliche Bauten
- Bestehende Erdgasleitung

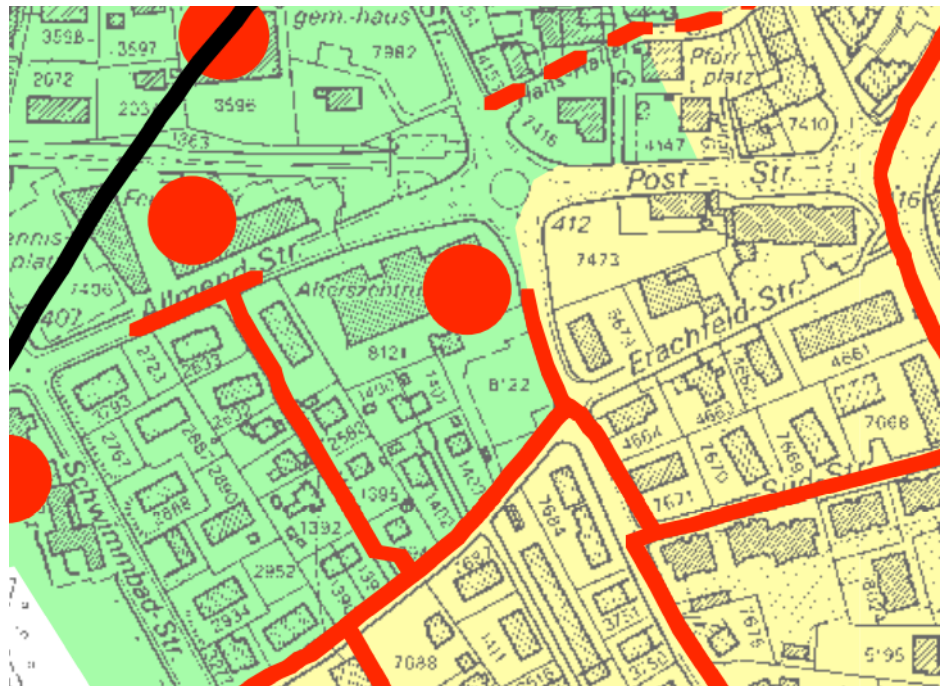


Abbildung 11 Kommunaler Energieplan Oktober 2009 (Aktuell in Überarbeitung).

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

3 Weitere Sachthemen

Werkleitungen

In dem Bereich der betroffenen Parzellen befindet sich auf der Südseite ein Wasser- und Kanalisationsanschluss. Auf dem Grundstück Nr. 1400 liegt zudem ein Abwasserschacht.



Abbildung 12 Werkleitungskataster, geoWEB Stadt Bülach, 16. Januar 2020

Inventare

Auf dem Grundstück befinden sich keine inventarisierte oder schutzwürdige Objekte.

Kataster der belasteten Standorte / Prüfperimeter Bodenverschiebung

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

Die Grundstücke liegen innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen (Altbaugelände). Es ist ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren im Rahmen des Baugesuchs notwendig.

öV-Erschliessung

Der Perimeter liegt in der öV-Gütekategorie C. Die Bushaltestellen Bülach, Grampenweg und Bülach, Pfarrgässli liegen in Gehdistanz.

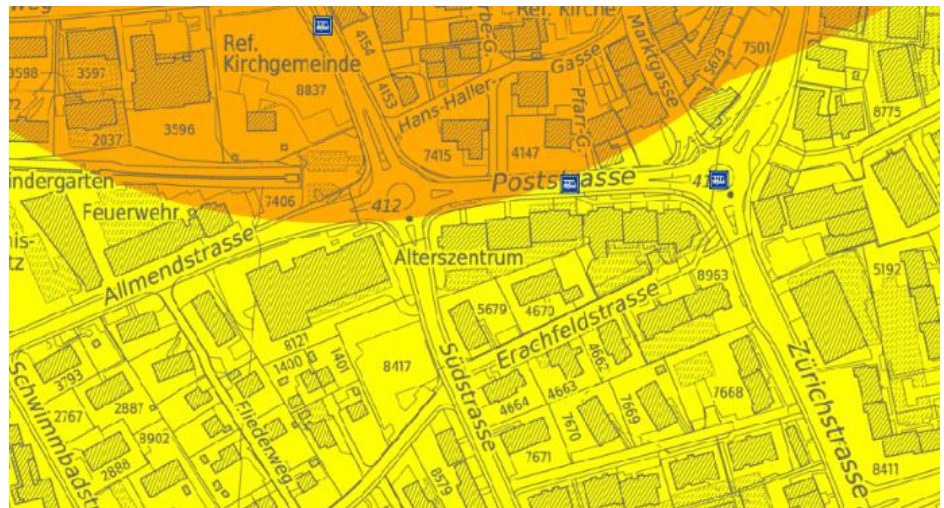


Abbildung 13 öV-Gütekategorie, GIS-Browser Kanton Zürich, 16. Januar 2020

Naturgefahren /
Chemie-Risikokataster

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

Strassenlärm

Für die Poststrasse liegen folgende Emissionswerte vor:

Tag	Nacht
75.9 dB(A)	67.2 – 68.1 dB(A)

Fluglärm

Für den Fluglärm werden die folgenden Lärmbelastungen ausgewiesen:

Zivilfluglärm Tag	< 57 dB
Zivilfluglärm 1. Nachtstunde	54 dB
Militärfluglärm Tag	< 60 dB
Kleinaviatik	< 55 dB

Es gelten höhere Anforderungen an den Schallschutz aufgrund des Fluglärms.

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 des Alterszentrums geplant (reines Wohnen). Für reine Wohnnutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe II. 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

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem



Abbildung 14 Klimamodell: Planhinweiskarte, Tagsituation, GIS-Browser Kanton Zürich, 20. November 2020

4 Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Umzonung der Grundstücke Nrn. 1400 und 1401 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 1. Februar 2021
- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Februar 2021

4.1 Zonenplan und Bauordnung

Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung der Grundstücke Kat. Nrn. 1400 und 1401 in die Zone für öffentliche Bauten mit der ES Stufe II. Somit werden für die Grundstücke, welche im Eigentum der Stiftung Alterszentrum (SARB) bzw. der Stadt Bülach liegen und für die Weiterentwicklung des Alterszentrum 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 18. Mai 2015, 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. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Durch die Umzonung wird die Zonenkonformität der geplanten Erweiterung sichergestellt.

5 Auswirkungen und Würdigung

Durch die Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass die gemäss kommunalem Richtplan geplante Erweiterung des Alterszentrums realisiert werden kann. Für die Konkretisierung des Projekts und zur Qualitätssicherung wird eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie umfasst die gesamte umliegende Zone für öffentliche Bauten (OEB II) wie auch das Grundstück Nr. 8424.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form den übergeordneten Gesetzgebungen sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region, Kanton Zürich und Stadt Bülach. Die Teilrevision entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.