

16.04.24

Anfrage Parlamentarier Peter Stiefenhofer betreffend heutige Anwendung von Zielbild Zentrum und Zielbild der Stadt Bülach bei Baueingaben und –bewilligungen

Antwort des Stadtrats

Anfrage von	Parlamentarier Peter Stiefenhofer
Datum der Anfrage	6. März 2025
Titel der Anfrage	Anwendung von Zielbild Zentrum und Zielbild Stadt Bülach
Datum der Verlesung im Parlament	10. März 2025
Frist zur Beantwortung	10. Mai 2025 (Art. 48 Abs. 3 Geschäftsordnung des Stadtparlaments)
Vorletzte Sitzung vor Fristablauf	23. April 2025
Letzte Sitzung vor Fristablauf	7. Mai 2025

Wortlaut der Anfrage

„Gemäss Auskunft von Stadtrat Andreas Müller auf eine Anfrage während der Sitzung des Stadtparlaments vom 10. Dez. 2024 seien das «Zielbild der Stadt Bülach» wie auch das «Zielbild Zentrum» Grundlage für die BZO-Revision, welche frühestens im 1. Halbjahr 2026 ans Stadtparlament überwiesen werden könne.

- 1. Welches Gewicht haben diese Zielbilder bereits heute (also bevor sie rechtsgültige Wirkung haben) bei der Beurteilung und Bewilligung von Baueingaben und Bauprojekten?*
- 2. Werden Bewilligung von BZO-konformen Baueingaben verzögert oder verweigert, weil Aspekte der Zielbilder nicht erfüllt seien?*
- 3. In der Umfrage bei Bauenden (Architekten, Baufirmen, Bauherr*innen) am 9.7.24 wurde eine «Dialog-Veranstaltung» zum Zielbild zusammen mit der Stadtverwaltung und Branchen-Kolleginnen und -Kollegen in Aussicht gestellt. Wann soll dieses Feedback-Gespräch stattfinden? (Diese Frage vor dem Hintergrund, dass die Bauenden aus praktischen und wirtschaftlichen Gründen überwiegend kritisch zu den Vorgaben der Zielbilder eingestellt sind).“*



Der Stadtrat **beschliesst:**

Die Anfrage von Parlamentarier Peter Stiefenhofer betreffend Anwendung von Zielbild Zentrum und Zielbild Stadt Bülach, wird wie folgt beantwortet:

Antwort zu Frage 1: Welches Gewicht haben diese Zielbilder bereits heute (also bevor sie rechtsgültige Wirkung haben) bei der Beurteilung und Bewilligung von Baueingaben und Bauprojekten?

Die Zielbilder «Zentrum» und «Stadt Bülach» bilden zusammen ein gestalterisch-strategisches Handbuch, in dem die Stadt Bülach darlegt, welche städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungsabsichten sie verfolgt und was sie unter städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten für die Weiterentwicklung des Bülacher Siedlungsgebiets versteht. Der Stadtrat hat das Zielbild Zentrum am 1. Dezember 2021 und das Zielbild Stadt Bülach am 7. Juni 2023 beschlossen. Bei der Erarbeitung des Zielbilds Stadt Bülach wurde die Kommission Bau und Infrastruktur des Stadtparlaments einbezogen. Das Stadtparlament wurde über die Erstellung informiert. Im Frühling 2023 wurde die Öffentlichkeit eingeladen, sich zu den Zielvorstellungen für die einzelnen Stadtgebiete zu äussern. Abschliessend wurde das Zielbild den Mitgliedern des Stadtparlaments präsentiert und ihnen ein persönliches Exemplar des Zielbilds Stadt Bülach ausgehändigt.

Die Stadt Bülach nutzt die breit abgestützt und koordiniert erarbeiteten Zielbilder selbstbindend als Leitfäden und Richtschnur, um ihren Ermessensspielraum, den das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich und die Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach den Baubehörden zumisst, bei der Beurteilung von Baugesuchen konsistent, transparent und nachvollziehbar zu nutzen.

Intern als Leitfaden für die tägliche Arbeit der Abteilung Planung und Bau und extern als Grundlage für den Dialog mit Bauherrschaften und Grundbesitzenden haben die Zielbilder hohes Gewicht und hohen Wert. Darüber hinaus dient die in den Zielbildern dargestellte Haltung der Stadt Bülach auch als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung.

Antwort zu Frage 2: Werden Bewilligung von BZO-konformen Baueingaben verzögert oder verweigert, weil Aspekte der Zielbilder nicht erfüllt seien?

Nein, es werden dadurch keine Bewilligungen für BZO-konformen Baugesuche verweigert.

Die Zielbilder haben keine eigene, direkt anwendbare Rechtswirkung. Sie bilden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Grundlage für die Beurteilung der Einordnung von Bauvorhaben



gemäss §238 und §238a Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Als Baubehörde ist es Aufgabe der Stadt Bülach zu prüfen, ob Baugesuche über ausreichende städtebauliche und freiräumliche Qualitäten verfügen (u. a. bezüglich Einordnung ins Ortsbild, ästhetischer Anforderungen, städtebaulichen Erfordernisse, Übereinstimmung mit Nutzungsstruktur usw.). Was die Stadt Bülach unter diesen Qualitäten versteht, ist in den Zielbildern dargelegt.

Antwort zu Frage 3: In der Umfrage bei Bauenden (Architekten, Baufirmen, Bauherr*innen) am 09.07.2024 wurde eine «Dialog-Veranstaltung» zum Zielbild zusammen mit der Stadtverwaltung und Branchen-Kolleginnen und -Kollegen in Aussicht gestellt. Wann soll dieses Feedback-Gespräch stattfinden? (Diese Frage vor dem Hintergrund, dass die Bauenden aus praktischen und wirtschaftlichen Gründen überwiegend kritisch zu den Vorgaben der Zielbilder eingestellt sind.)

Die Stadt Bülach hat keine Veranstaltung in Aussicht gestellt. Die Abteilung Planung und Bau hat sich im Rahmen einer Umfrage vom 9. Juli 2024 gezielt bei Planenden erkundigt, ob sie an einer Dialog-Veranstaltung zum Zielbild und an einem Austausch mit der Stadtverwaltung und mit Branchen-Kolleginnen und -Kollegen interessiert wären, respektive eine solche Dialog-Veranstaltung im Herbst/Winter 2024 als zweckdienlich und interessant beurteilen würden.

Bis zum erbetenen Antworttermin Ende August 2024 sind von insgesamt 25 bedienten Adressen lediglich vier Rückmeldungen eingegangen. Zwei Rückmeldungen bekundeten ein Interesse an einem Austausch, zwei sahen einen Austausch als nicht interessant an. Angesichts des zahlenmässig geringen und divergierenden Interesses an einer Dialog-Veranstaltung hat sich die Abteilung Planung und Bau zum damaligen Zeitpunkt entschieden, diese Idee nicht weiter zu verfolgen. Mit einzelnen Verfassern der Antworten hat sich der Vorsteher des Ressorts Planung und Bau auch bereits bei anderer Gelegenheit zu den Zielbildern ausgetauscht.

Nach Ablauf der Rückmeldefrist und bis zum bis dato letzten Eingang einer Antwort am 10. Februar 2025 sind drei weitere Rückmeldungen eingegangen, die jeweils Interesse an einer Dialog-Veranstaltung zurückgemeldet haben. Die Bereiche Hochbau und Stadtplanung sind weiterhin sehr an einem Austausch mit Planenden interessiert und haben diese zeitlich verzögerten Interessensbekundungen für einen Austausch zum Anlass genommen, im Rahmen des Revisionsprozesses zur Bau- und Zonenordnung BZO eine neue Dialog-Veranstaltung ins Auge zu fassen.

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 157

Sitzung vom 23. April 2025

1. Mitteilung an:

- a) Peter Stiefenhofer, Parlamentarier, via Parlamentssekretariat
- b) Mitglieder des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- c) Parlamentssekretariat
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Lorenz Bönicke
Stadtschreiber-Stv. a. i.