

Privater Gestaltungsplan Areal Bächliwis / Hinterroos

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
13. Januar 2026



Projektteam

Iva Caluori
Laura Fischer
Jonas Hunziker
Nicolas Jauslin
Karin Rüthemann
Daniel Ruiz Gomez

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Abbildung Titelblatt: GALLI RUDOLF / KOLB Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Rechtsgrundlage und Bestandteile des Gestaltungsplans	5
1.3	Zielsetzungen	6
1.4	Aufbau des Berichtes	6

2.	Rahmenbedingungen	7
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Richtplanung	7
2.2.1	Kantonale Richtplanung	7
2.2.2	Regionale Richtplanung	8
2.2.3	Kommunale Richtplanung	11
2.3	Weitere Grundlagen	13
2.3.1	Regionales Gesamtverkehrskonzept	13
2.3.2	Kommunale Bau- und Zonenordnung	14
2.3.3	Verkehrsbaulinien	15
2.3.4	Energie	16
2.4	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	18
2.5	Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz	19
2.6	Naturgefahren	19
2.7	Umwelt	21
2.8	Dienstbarkeiten	24

3.	Vorhaben	26
3.1	Studienauftrag	26
3.2	Richtprojekt	26
3.2.1	Städtebauliches Konzept	29
3.2.2	Mobilität	32
3.2.3	Freiraumkonzept	34
3.3	Revision Baulinien	37
3.4	Verlegung Entlastungskanal	37

4.	Erläuterungen zu den Festlegungen	39
4.1	Allgemeine Bestimmungen	39
4.2	Bauvorschriften	39

4.3	Freiraum	44
4.4	Gestaltung	46
4.5	Erschliessung und Parkierung	47
4.6	Umwelt	51
<hr/>		
5.	Schlussfolgerungen	51
<hr/>		
6.	Verfahren	52
6.1	Kantonale Vorprüfung	52
6.2	Öffentliche Auflage	52
6.3	Festsetzung Gemeinderat	52
6.4	Weiteres Vorgehen	52

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Bächliwis / Hinterroos liegt in der Gemeinde Bachenbülach am südwestlichen Rand. Das Gebiet zeichnet sich durch grosse Gebäude aus den 1960er Jahren innerhalb grosszügiger Freiräume aus. Diese Identität soll in der weiteren Gebietsentwicklung gestärkt und weiterentwickelt werden.

Lage im Südwesten von Bachenbülach

Die Vertina Anlagestiftung konnte zwei bis anhin im Eigentum weiterer Privaten befindliche Parzellen im Jahr 2022 kaufen. Die zwei Grundeigentümerinnen, die Pensionskasse der Vetropack und die Vertina Anlagestiftung, wollen das Areal Bächliwis / Hinterroos gemeinsam entwickeln.

Kauf zweier Parzellen

Die Pensionskasse der Vetropack und die Vertina Anlagestiftung wollen auf dem Areal qualitätsvollen Wohnraum schaffen und die Mietwohnungen langfristig als Renditeliegenschaften ins jeweilige Portfolio aufnehmen. Dazu wurden verschiedene Planungsschritte durchgeführt (vgl. Ziff. 3.1).

Planungsabsicht

Der private Gestaltungsplan «Areal Bächliwis / Hinterroos» schafft zusammen mit der Revision der Baulinien die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Wohnnutzung.

Planungsrechtliche Grundlage

1.2 Rechtsgrundlage und Bestandteile des Gestaltungsplans

Gemäss § 83 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Gestaltungspläne gemäss PBG

Der private Gestaltungsplan Areal Bächliwis / Hinterroos umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile Gestaltungsplan

- Situationsplan 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Höhenlinienplan 1:500 (rechtlich verbindlich)
- Vorschriften (rechtlich verbindlich)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- Beilagen zum Erläuterungsbericht (erläuternd), vgl. Ziff. 1.4

Der vorliegende Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung,

Zweck des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV

Rechnung getragen wird. Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im vorliegenden Fall ist dies die Baudirektion des Kantons Zürich. Ergänzend dient der Erläuterungsbericht auch den Behörden als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Planungen und Projekte.

1.3 Zielsetzungen

Mit dem Gestaltungsplan sollen die gestalterischen Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts gesichert werden. Gleichzeitig sollen für nachfolgende Planungs- und Projektierungsschritte die notwendigen Spielräume gesichert werden.

Projekte sichern,
Spielräume bewahren

1.4 Aufbau des Berichtes

Im Anschluss an die Einleitung in Ziffer 1 werden die Rahmenbedingungen formuliert (Ziffer 2). Ziffer 3 beschreibt das Vorhaben. Ziffer 4 erläutert die einzelnen Festlegungen. Ziffer 5 behandelt die Interessenabwägung. In Ziffer 6 ist das Verfahren dokumentiert.

Folgende Beilagen ergänzen den Erläuterungsbericht:

- B1 Richtprojekt
- B2 Lärmgutachten
- B3 Terrainaufnahmen Geometer

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich (siehe Abbildung 1) wird östlich von der Strasse Bächliwis, nördlich von der Länggenstrasse und westlich von der Strasse Hinterroos begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die fünf Parzellen mit den Kat.-Nrn. 1166, 1167, 1168, 1169 und 1170 mit einer Fläche von insgesamt 4'926 m². Die Pensionskasse der Vetropack AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 1168 und 1169 mit 2'279 m². Die Vertina Anlagestiftung ist Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 1166, 1167 und 1170 mit 2'647 m².

Geltungsbereich
und Eigentum

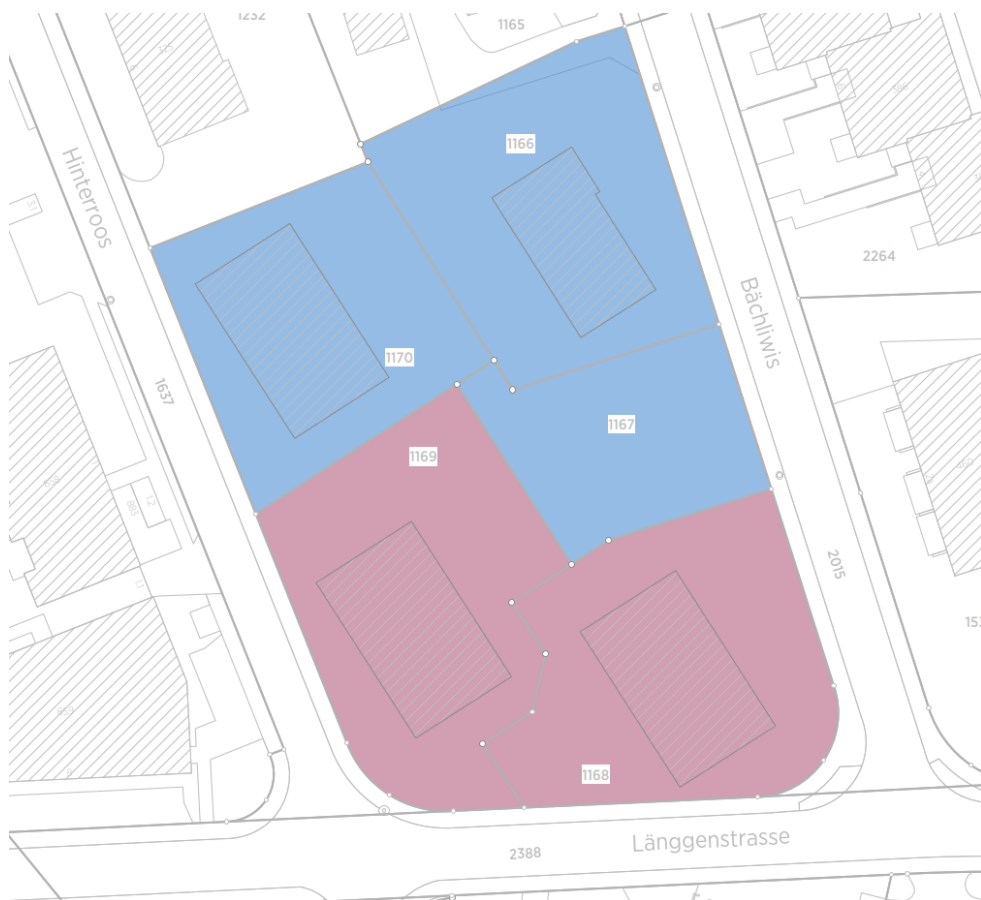


Abbildung 1: Geltungsbereich des Gestaltungsplans (violett: Eigentum Pensionskasse der Vetropack AG, blau: Vertina Anlagestiftung)

2.2 Richtplanung

2.2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan¹ ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet festgelegt. Zudem befindet sich die Abgrenzungslinie Flughafen östlich des Geltungsbereichs und dieser somit innerhalb der Abgrenzungslinie. Die Abgrenzungslinie Flughafen umfasst das Gebiet mit bestehender und zukünftig

Siedlungsgebiet
und Abgrenzungslinie
Flughafen

¹ Kanton Zürich, Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), 11.03.2024

möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II).

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bächliwis², in welcher für das Quartier Bächliwis Sonderbauvorschriften eingeführt wurden, ist festgehalten, dass aufgrund der gültigen Lärmkurven des vorläufigen Betriebsreglements der IGW ES II innerhalb des Geltungsbereichs weder während des Tages noch während der ersten Nachtstunde überschritten wird. Das Lärmgutachten (vgl. Beilage 2) bestätigt dies.

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 4.7.1.2) dürfen innerhalb der Abgrenzungslinie grundsätzlich keine neuen Wohnpotenziale geschaffen werden. Der Gestaltungsplan weicht von der Grundordnung nicht ab und es wird keine Mehrausnützung gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) ermöglicht. Somit sind die Vorgaben des Kantonalen Richtplans betreffend AGL eingehalten.

Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen. Der Gestaltungsplan steht somit im Einklang mit der kantonalen Richtplanung. Fazit

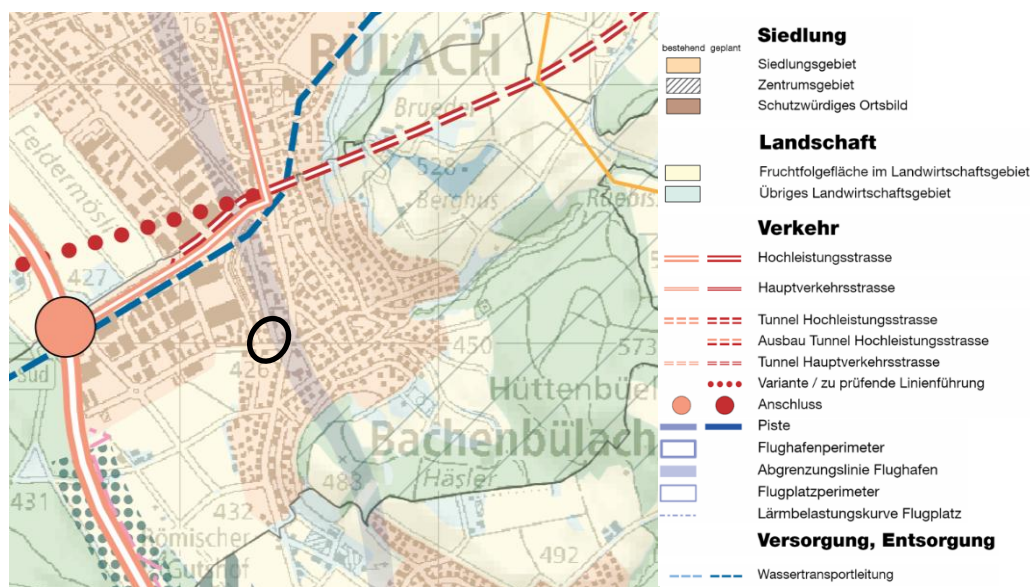


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Karte, März 2024

2.2.2 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan Unterland³ präzisiert die kantonalen Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der drei Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr und Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen.

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft sind für den Geltungsbereich keine Festlegungen enthalten.

Siedlung und Landschaft

² Gemeinde Bachenbülach, Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bächliwis, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, 23.03.2016

³ Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Unterland, 25.10.2023 (RRB Nr. 1213/2023)

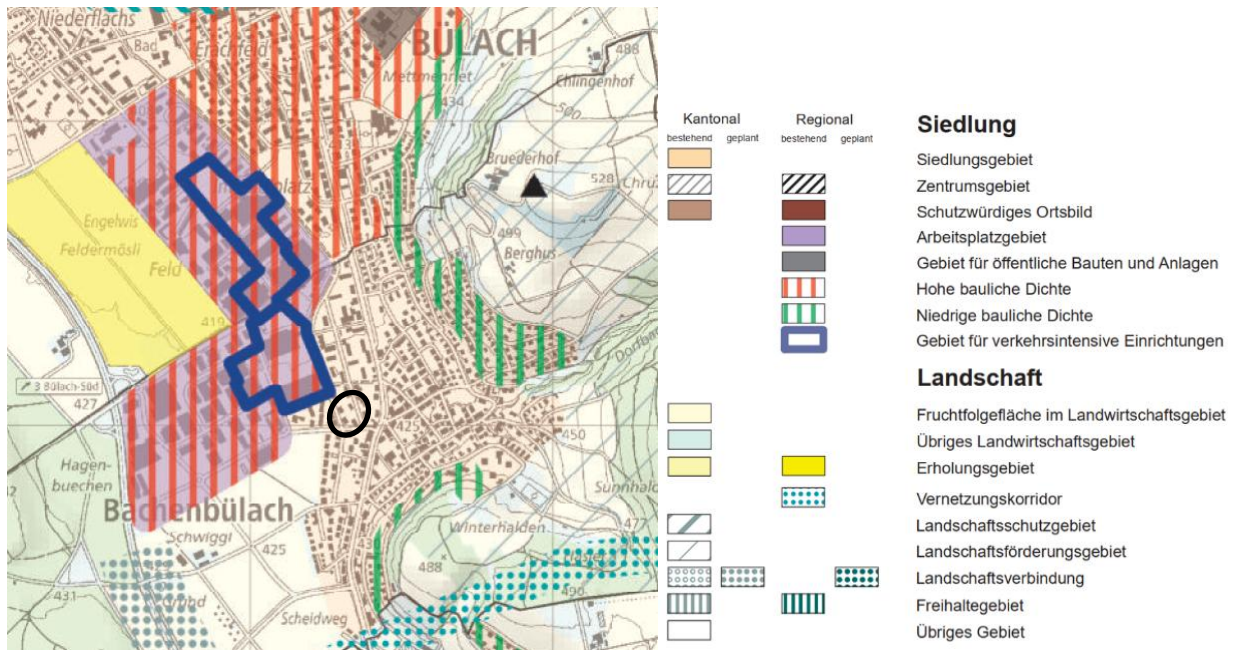


Abbildung 3: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft, Oktober 2023

Im regionalen Richtplan Verkehr ist der Geltungsbereich nicht von Festlegungen betroffen. Verkehr

Südöstlich angrenzend ist für einen Abschnitt der Zürichstrasse (Nr. 5 gemäss Reg. Richtplan, Ziff. 4.2.2) eine Umgestaltung Strassenraum festgelegt. Diese soll ganzheitlich und siedlungsvertäglich aufgewertet werden. Der Handlungsbedarf ergibt sich vor allem aufgrund der hohen Verkehrsmenge, Sicherheitsdefiziten und einer starken Trennungswirkung im dicht besiedelten Siedlungsraum. Bei den bezeichneten Abschnitten setzt sich die Region bei Kanton und Gemeinden für eine rasche Realisierung ein. Sie wirkt zudem an der Überprüfung und Konkretisierung von Vorhaben im kantonalen Richtplan mit (Reg. Richtplan, Ziff. 4.2.2).

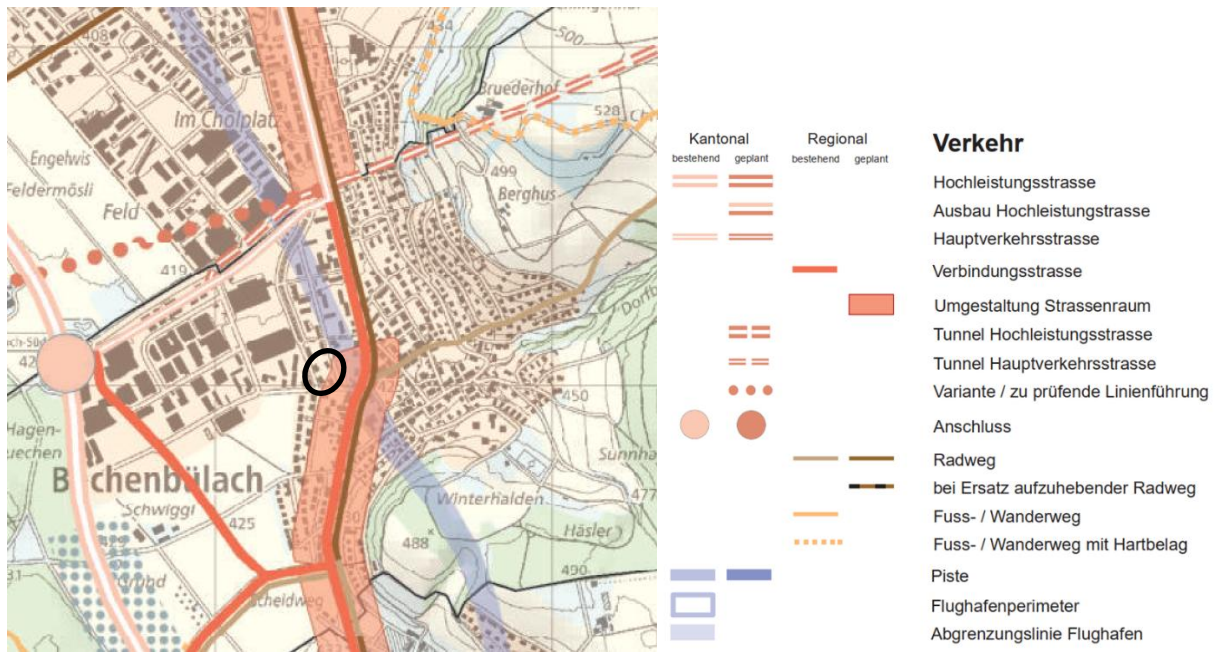


Abbildung 4: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Karte Verkehr, Oktober 2023

Entlang der Strasse Hinterroos ist eine hindernisfreie Wanderwegroute «Oberglatt-Bülach» geplant. Diese ist im regionalen Richtplan verankert.



Abbildung 5: Auszug aus dem GIS-Kataster, Wanderwege Zürich, Oktober 2025

Im regionalen Richtplan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen ist für den Geltungsbereich als Eignungsgebiet das Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger festgelegt. Als Abwärmequelle ist die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Stadt Bülach bezeichnet (Reg. Richtplan, Ziff. 5.4.2).

Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Als Ziel der Wärmeversorgung ist festgehalten, dass bestehende Wärmequellen auszuschöpfen und Wärmenetze zu verdichten sind. Dazu sind in kommunalen und regionalen Energieplanungen Versorgungsgebiete in erster Priorität mit ortsgebundener Abwärme und Umweltwärme (vor allem aus Abwasserreinigungsanlagen und Gewässern) und in zweiter Priorität mit örtlich ungebundenen Wärmequellen (Holz) oder leitungsgebundenen Energieträgern (Gas) auszuscheiden. Gemeinden sollen geeignete Massnahmen für die festgelegten Eignungsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger prüfen. Die Gemeinden haben gebietsweise festzulegen, mit welchen Energieträgern diese versorgt werden sollen.

Für das Quartier Bächliwis wurde eine Studie zur Prüfung der Abwassernutzung erstellt. Die Studie empfiehlt eine Überarbeitung der Energieplanung (detaillierte Begründung vgl. Kap. 2.3, kommunale Energieplanung).

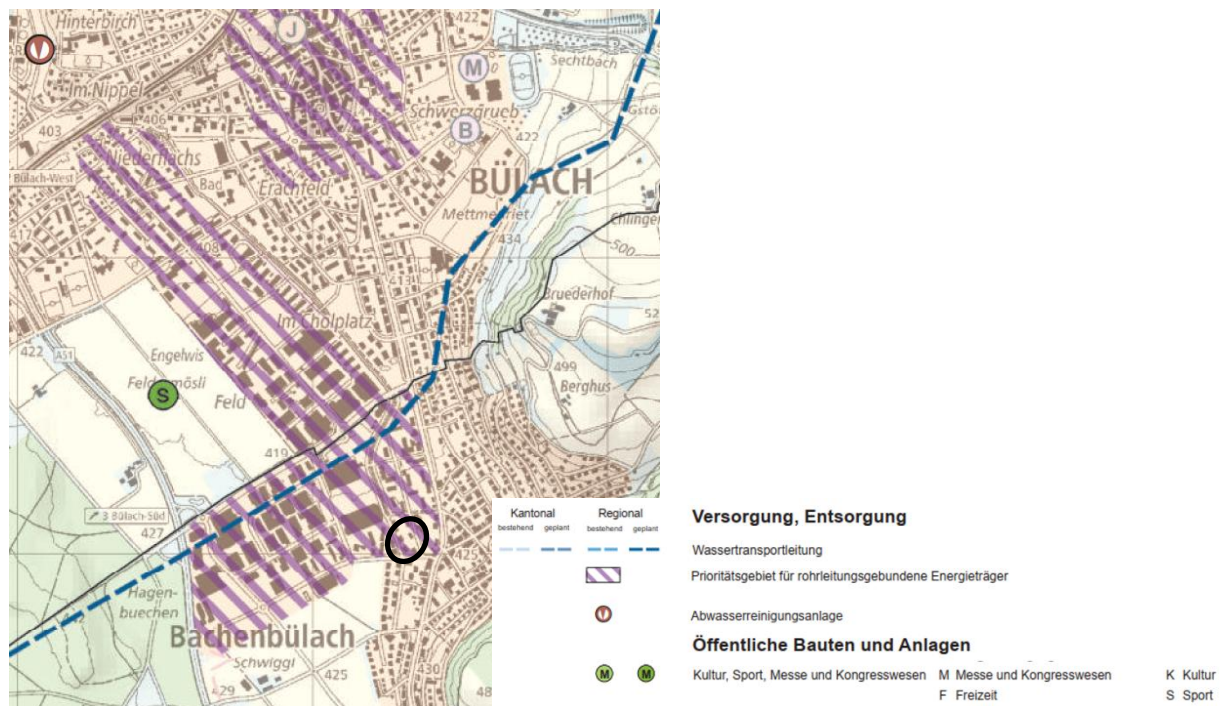


Abbildung 6: Regionaler Richtplan, Ausschnitt Karte Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen, Oktober 2023

Der Gestaltungsplan steht somit Einklang mit der regionalen Richtplanung. Fazit

2.2.3 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan⁴ besteht aus den Teilrichtplänen Siedlung und Landschaft, Fuss- und Veloverkehr und Strassen / Parkierung und öffentlicher Verkehr.

Im kommunalen Teilrichtplan Siedlung und Landschaft ist für den Geltungsbereich eine hohe Nutzungsdichte (>150 EB/ha) festgelegt.

Siedlung und Landschaft

⁴ Kommunaler Richtplan, Gemeinde Bachenbülach, Festsetzung am 7.6.2021

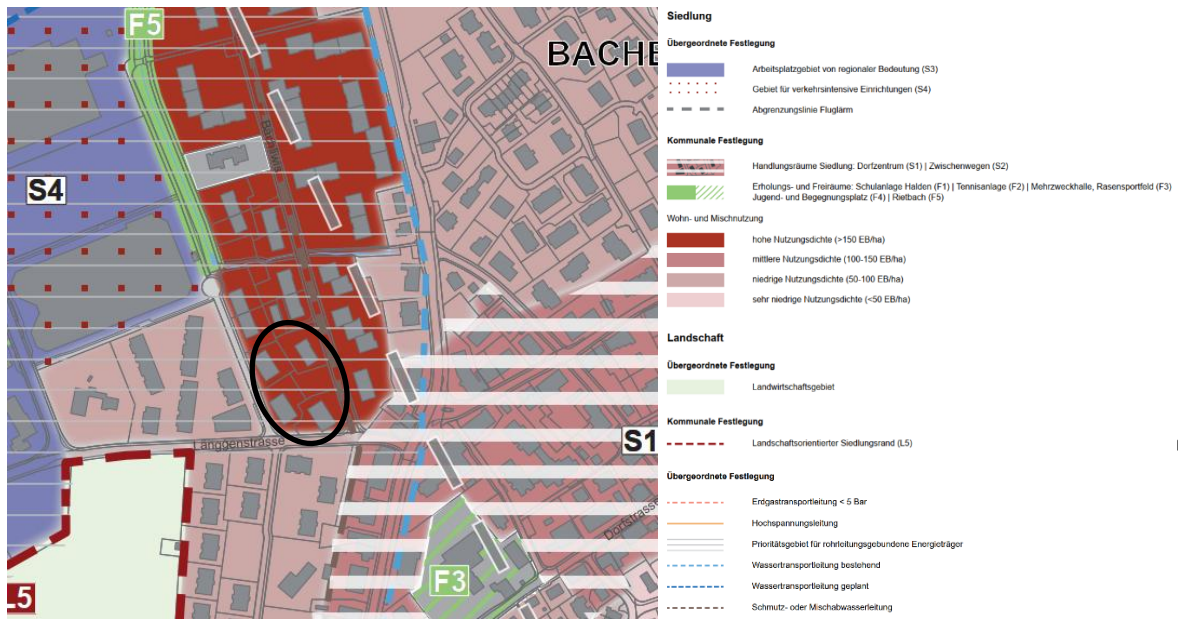


Abbildung 7: Kommunalen Richtplan, Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft, Juni 2021 (

Im kommunalen Teilrichtplan Fuss- und Veloverkehr sind für den Geltungsbereich keine Festlegungen enthalten.

Fuss- und Veloverkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich sind für die Länggenstrasse ein bestehender kommunaler Fussweg und für die Strasse Hinterroos ein geplanter Fussweg festgelegt. Ebenfalls sind für die Länggenstrasse und die Strasse Hinterroos eine geplante Komfortroute Radweg festgelegt. Östlich des Geltungsbereichs führt ein bestehender netzrelevanter Fussgängerstreifen über die Strasse Bächliwis. Im Westen ist über die Länggenstrasse ein weiterer Fussgängerstreifen geplant (Ziff. 3.2.4).

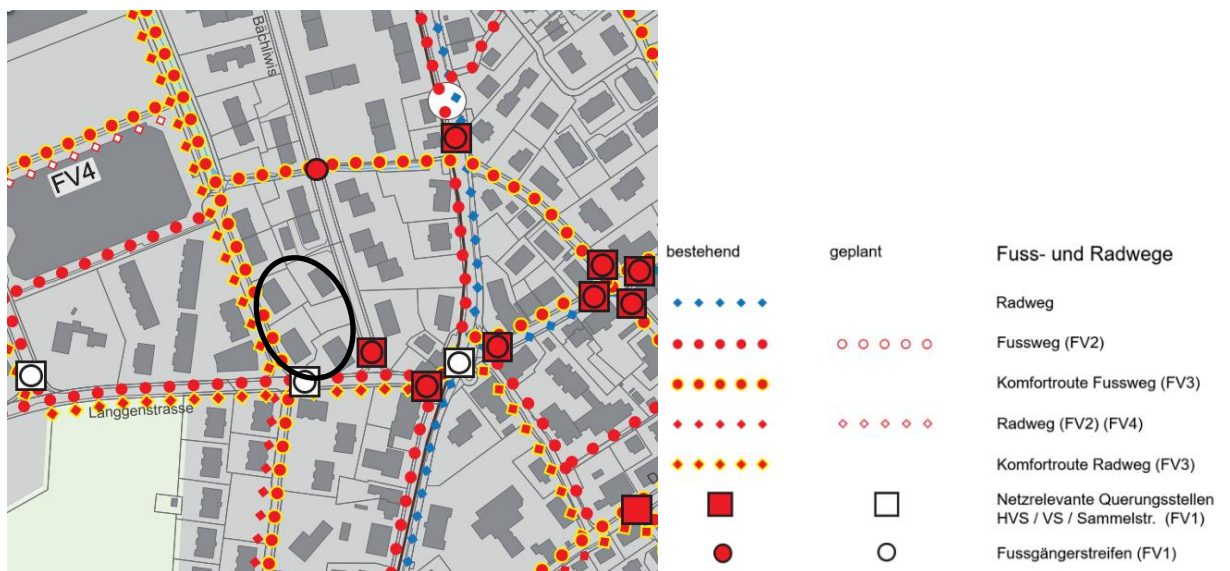


Abbildung 8: Kommunalen Richtplan, Ausschnitt Karte Fuss- und Veloverkehr, Juni 2021

Im kommunalen Teilrichtplan Strassen / Parkierung und öffentlicher Verkehr sind für den Geltungsbereich keine Festlegungen enthalten.

Strassen / Parkierung und öffentlicher Verkehr

Angrenzend an den Geltungsbereich sind die Strasse Bächliwis und Länggenstrasse als siedlungsorientierte Sammelstrassen klassiert.

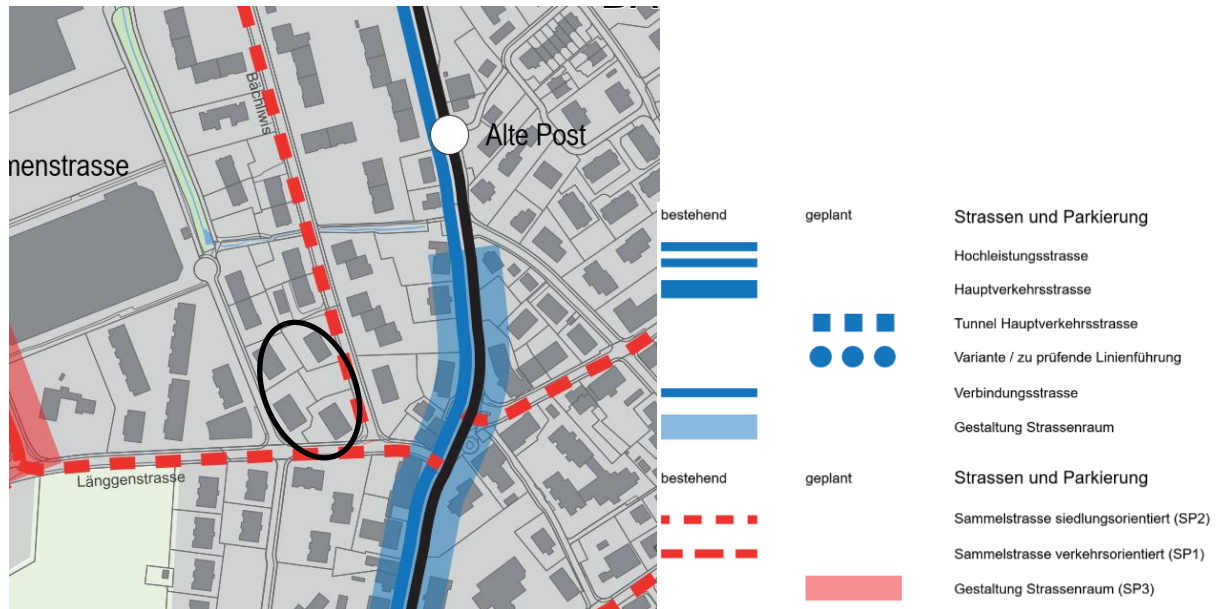


Abbildung 9: Kommunaler Richtplan, Ausschnitt Karte Strassen / Parkierung und öffentlicher Verkehr, Juni 2021

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit der kommunalen Richtplanung.

Fazit

2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Regionales Gesamtverkehrskonzept

Das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Zürcher Unterland plus dient als Richtschnur und wesentliche Fachgrundlage, um die künftige Entwicklung des regionalen Verkehrssystems auf die Siedlungsentwicklung abzustimmen. Es beinhaltet bereichsübergreifende, abgestimmte Handlungsempfehlungen und Massnahmen für nachgelagerte Planungen.

Die folgenden zwei Massnahmen aus dem regionalen Gesamtverkehrskonzept sind für den Gestaltungsplan relevant:

- Massnahme GM01.1: «Vorgaben zur Steuerung der Verkehrsnachfrage bei Neuüberbauungen und Gebieten der Innenentwicklung»: Erarbeitung von Mobilitätskonzepten bei Sondernutzungsplanungen.
- Massnahme GM01.5: «Förderung von alternativen und emissionsarmen Antriebsformen»: Vorgaben zur Ausstattung von Parkplätzen mit Elektroladestationen

Mit dem Gestaltungsplan werden Reduktionsfaktoren zur Parkplatzerstellung festgelegt. Damit erübrigt sich die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts (vgl. Kapitel 4.5). Die Gestaltungsplanvorschriften sehen zudem vor, dass Abstellplätze mit Elektroladestationen auszurüsten sind.

Der Gestaltungsplan setzt die Massnahmen gemäss rGVK entsprechend um.

2.3.2 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bachenbülach ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan «Areal Bächliwis / Hinterroos» gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Anhang zum PBG).

Harmonisierung
Baubegriffe

Das Areal Bächliwis befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung⁶ (BZO) in der Quartiererhaltungszone (QE) mit der Empfindlichkeitsstufe II.

Bau- und Zonen-
ordnung

Alternativ zur BZO kann die Quartiererhaltungszone nach den Sonderbauvorschriften (Art. 24–28 BZO) überbaut werden. Diese ermöglichen eine Verdichtung nach innen sowie eine Steigerung der Wohn- und städtebaulichen Qualität. Es gelten folgende Voraussetzung (Art. 26 BZO):

Sonderbauvor-
schriften

- Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83. ff PBG festgehalten werden. Dieser Gestaltungsplan darf den Rahmen der BZO und der Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.
- Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Die Sonderbauvorschriften legen für den Geltungsbereich eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 19,5 m und eine Baumassenziffer von 3,5 m³/m² fest. Die Gebäudelänge ist unbeschränkt. Es wird ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m festgelegt (Art. 27 BZO).

Der Geltungsbereich wie nun vorliegend wurde von der Gemeinde als zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebiets beurteilt⁷.

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern (Art. 28):

- Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes

⁵ Vom 7. September 1975, LS 700.1

⁶ Vom 15. September 2016

⁷ Gemeinde Bachenbülach, 19.09.2022

— Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II).

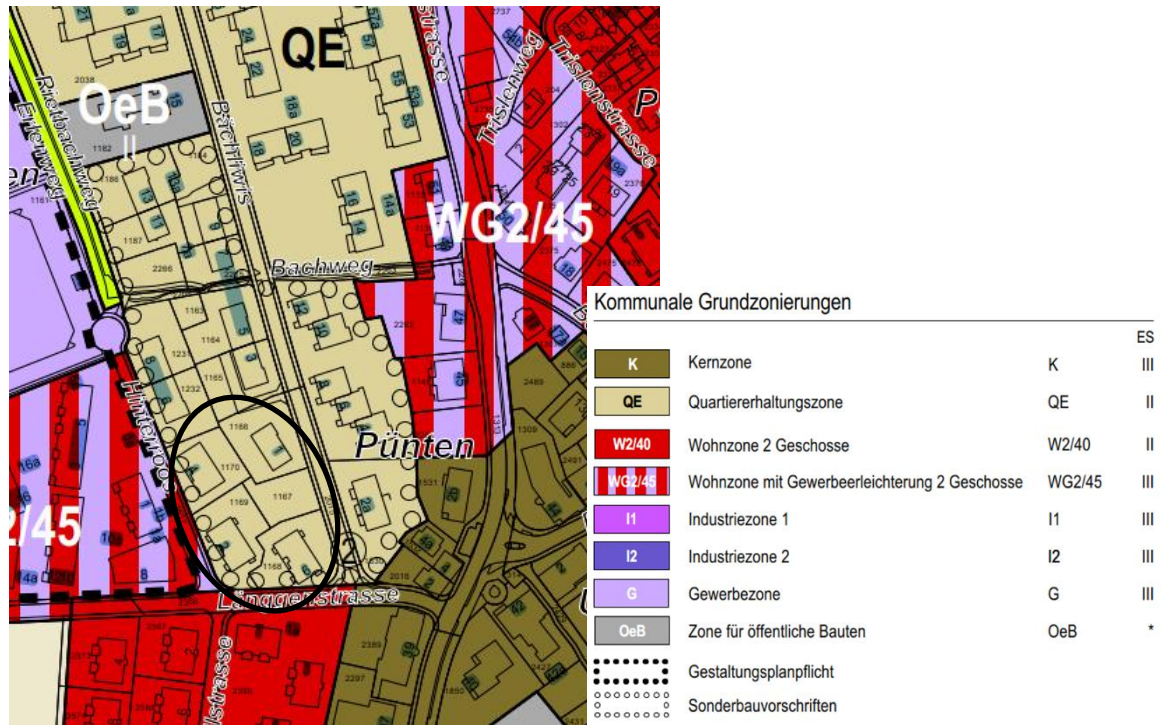


Abbildung 10: Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung, Ausschnitt Zonenplan, April 2017

Die BZO legt fest, dass pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber pro Wohnung ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen ist. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind 15 Prozent der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen. Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen (Art. 49 BZO).

Parkierung

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen sind an besonderer Lage und vom Verkehr abgewandt Spiel- und Ruheflächen anzuordnen. Die Spiel- und Ruheflächen haben insgesamt mindestens 20 Prozent der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen (Art. 50 BZO).

Spiel- und Ruheflächen

2.3.3 Verkehrsbaulinien

Entlang der Strassen Bächliwis und Hinterroos sowie Länggenstrasse sind rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien gemäss PBG festgesetzt. Diese Verkehrsbaulinien wurden mit einem Quartierplan festgelegt⁸. Dieser Quartierplan legt keine weiteren Rahmenbedingungen fest.

Verkehrsbaulinien / Quartierplan

Die Baulinien entlang der Strasse Bächliwis und Länggenstrasse (RRB Nr. 4828 / 1966 und RRB Nr. 1551 / 1967) werden revidiert. Konkret werden die Führung der Baulinien entlang der Ecke Bächliwis – Länggenstrasse und an der Ecke Länggenstrasse – Hinterroos an den runden Verlauf der Strasse

Revision der Baulinie

⁸ Gemeinde Bachenbülach: Quartierplan Bächliwis Nr. 1, genehmigt vom Gemeinderat am 17.10.1966, genehmigt vom Regierungsrat am 15.12.1966

Abbildung 12: Kommunale Energieplanung, Ausschnitt Karte, März 2017

Die für eine solche Abwärmenutzung erforderliche Leitung ist derzeit grösstenteils nicht vorhanden. Deshalb wurde eine detaillierte Studie zur Prüfung der Abwassernutzung im Quartier Bächliwis in Auftrag gegeben¹⁰. Es zeigte sich, dass die mögliche Entnahmeleistung aus dem Abwasser nicht für die Versorgung des gesamten Quartiers ausreicht, sondern lediglich für 20 Prozent; der Ort der Abwärmenutzung nur im nördlichen Bereich des Quartiers möglich ist, wo der Kanal einen ausreichenden Querschnitt aufweist (in Abbildung unten rot markiert); einzelne Eigentümer bereits individuelle Lösungen zur Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung umgesetzt haben (blau markiert) und für die Erschliessung des südlichen Bächliwis eine lange Fernwärmeleitung von ca. 300 m nötig wäre. Zudem würde die Dauer für die Planung und Umsetzung mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen. Die Studie empfiehlt daher, die Energieplanung in diesem Bereich zu überarbeiten und auf die Nutzung der Abwasserquelle zu verzichten.

Studie zur Prüfung
der Abwassernut-
zung

Alternative Wärmequellen, die in der Studie beleuchtet werden, sind: Außenluft (sofern Lärmschutzrechtlich möglich) sowie ein Anschluss an den bestehenden Grundwasserverbund EKZ.

Die Gemeinde beabsichtigt bei einer Revision der kommunalen Energieplanung die Aufhebung des Prioritätsgebiets Abwasserwärme¹¹. Der Eintrag im regionalen Richtplan ist damit ggf. ebenfalls anzupassen.

¹⁰ Studie Klärung Abwassernutzung EBP, 26.06.2024

¹¹ Gemeinde Bachenbülach, Mail vom 15.10.2024

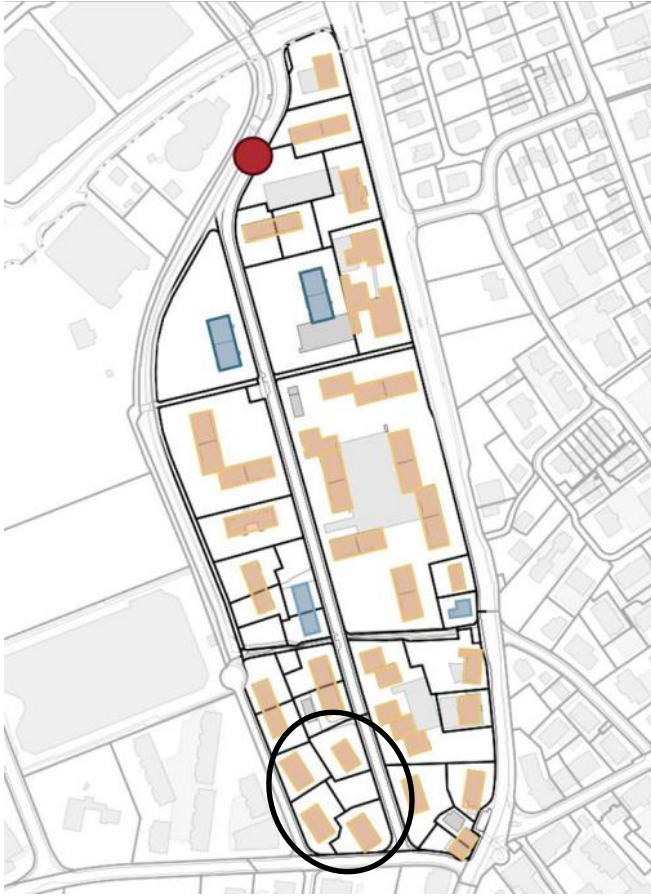


Abbildung 13: Studie Klärung Abwassernutzung, 26.06.2024, EBP

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit den weiteren übergeordneten Gesetzen und Grundlagen.

2.4 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Bachenbülach, Alte Post und befindet sich somit in der ÖV-Güteklasse C. Das Gestaltungsplangebiet ist somit als gut erschlossen zu beurteilen.

ÖV Güteklasse C

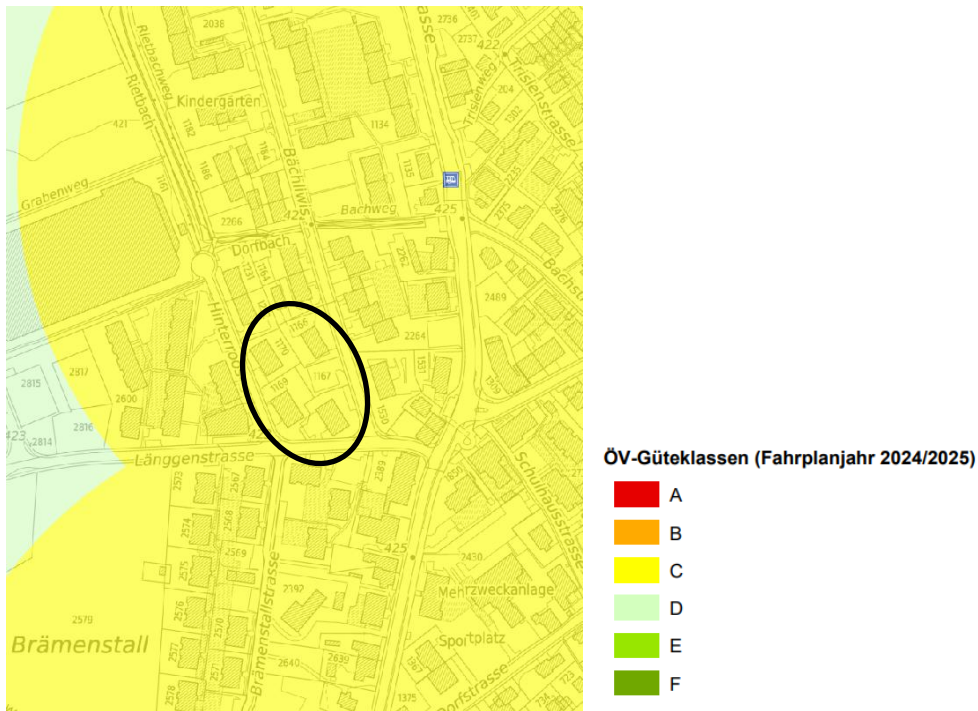


Abbildung 14: ÖV-Güteklasse, Ausschnitt, maps.zh.ch, 10.12.25

2.5 Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz

Für den Geltungsbereich trifft das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) sowie das kantonale und regionale Ortsbildinventar keine Festlegungen.

Ortsbild

Auf der Areal Bächliwis / Hinterroos befinden sich keine schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäude.

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich trifft das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) sowie das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte keine Festlegungen.

Natur- und Landschaftsschutz

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit dem Ortsbild-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutz.

2.6 Naturgefahren

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegt in einem schmalen Randbereich eine geringe Gefährdung bezüglich Hochwasser vor, die Gefahrenkarte weist geringe Wassertiefen (< 0.25 m) bei einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300) aus. Da man sich im Randgebiet der Gefährdung befindet, ist mit Wassertiefen von maximal rund 10 cm zu rechnen.

Hochwasserschutz

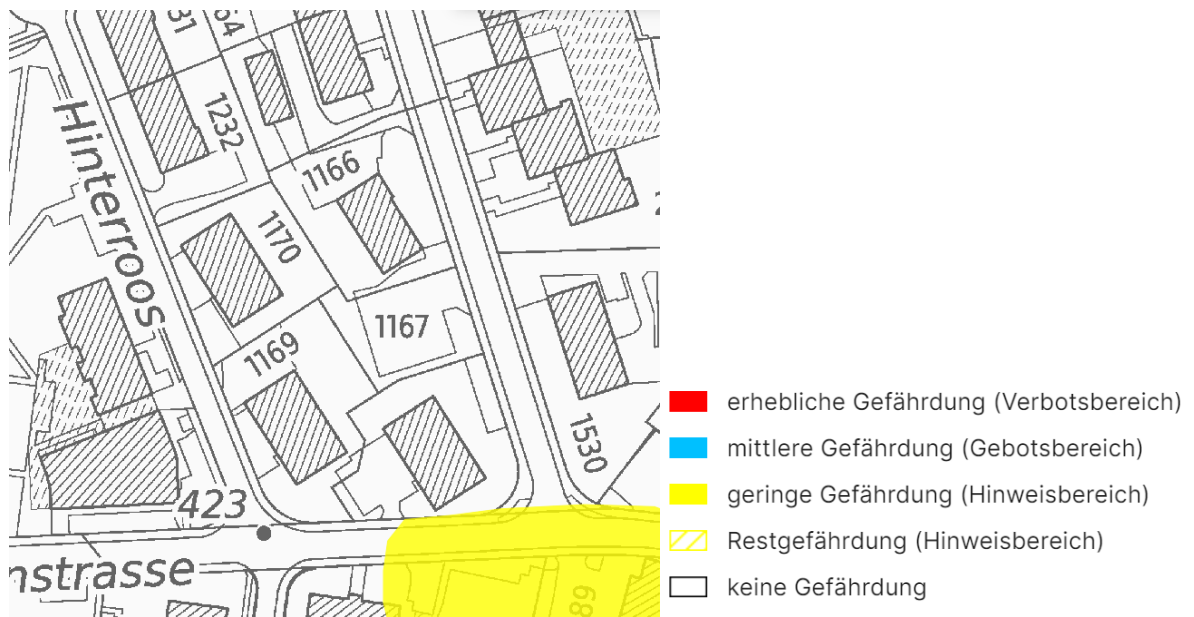


Abbildung 15: Gefahrenkarte, Ausschnitt, maps.zh.ch, 10.10.2024



Abbildung 16: Wassertiefenkarten HQ300, Ausschnitt, maps.zh.ch, 10.10.2024

Die Karte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt die erwarteten Fließwege von oberflächlich abfließendem Wasser bei Wiederkehrperioden > 100 Jahre. Oberflächenabfluss entsteht typischerweise bei Gewitterregen. Die 2025 im Kanton Zürich revidierte Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt die Fließwege und Fließrichtungen noch detaillierter und für verschiedene Jährlichkeiten auf.

Oberflächenabfluss

Im heutigen Zustand werden auf dem Areal bei einem 300-jährlichen Starkregen Fliesstiefen von < 0.1 m erwartet. An vereinzelt Stellen etwa bei Mulden (vertiefte Eingänge/Garagen) werden grössere Fliesstiefen (bis zu 1-2 m) erwartet.

Gemäss Kartierung ist entlang der Strasse Hinterroos und Länggenstrasse mit einer Fliesstiefe von bis zu 25 cm zu rechnen. An der nordwestlichen Ecke sind durch Einstau Fliesstiefen bis zu 50 cm zu erwarten.

Diese Fliesstiefen über 25 cm bzw. die Gefährdung durch Oberflächenabfluss ergeben sich durch die heute bestehenden Abgrabungen für die Garage-einfahrten. Das Richtprojekt sieht mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt keine derartigen Abgrabungen vor. Die bestehenden Abgrabungen werden aufgehoben. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann damit erheblich reduziert werden. Gleichzeitig wird damit das Risiko einer Ausdehnung der Hochwassergefährdung minimiert. Auf eine Vorschrift dazu im Gestaltungsplan wird entsprechend verzichtet.



Abbildung 17: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss P300, geo.zh.ch, 23.10.2025

Der Gestaltungsplan steht somit im Einklang mit den Naturgefahren.

2.7 Umwelt

Der Geltungsbereich ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (KbS) eingetragen.

Belastete Standorte

In der Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) sind im Geltungsbereich keine Belastungshinweise festgelegt.

Bodenverschiebungen

Der Kanton Zürich hat 2018 Klimamodellkarten zur heutigen und künftigen Situation im Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Der Geltungsbereich weist einen nächtlichen Wärmeinseleffekt von plus 1 bis 3 °C um 4 Uhr auf. Er befindet sich aber auch im Bereich eines mässigen bis hoch ausgeprägten Kaltluftstroms, der von den Hängen des Eschenmosens abfließenden Kaltluft.

Lokalklima

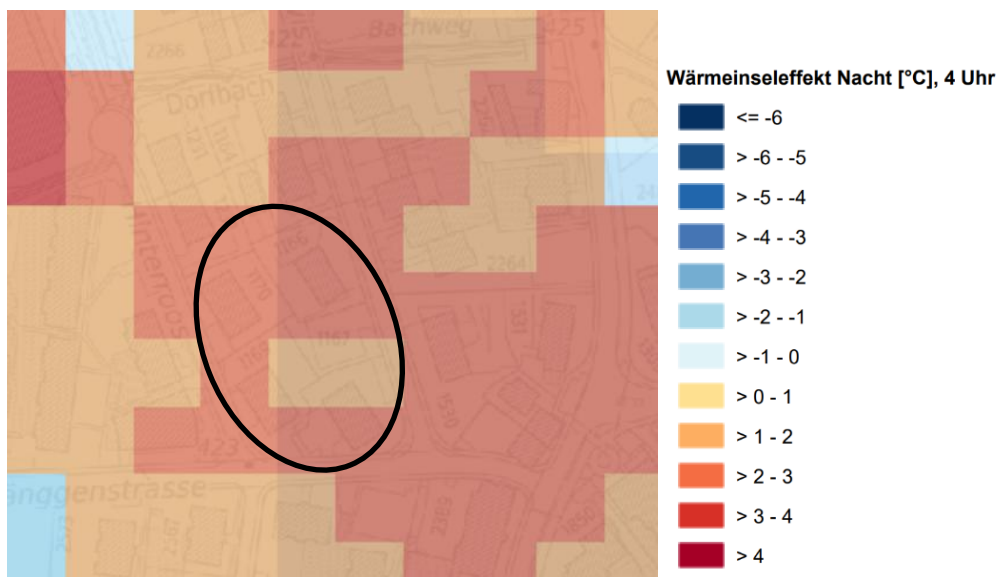


Abbildung 18: Klimaanalysekarte, Wärmeineffekt, maps.zh.ch, 10.10.2024

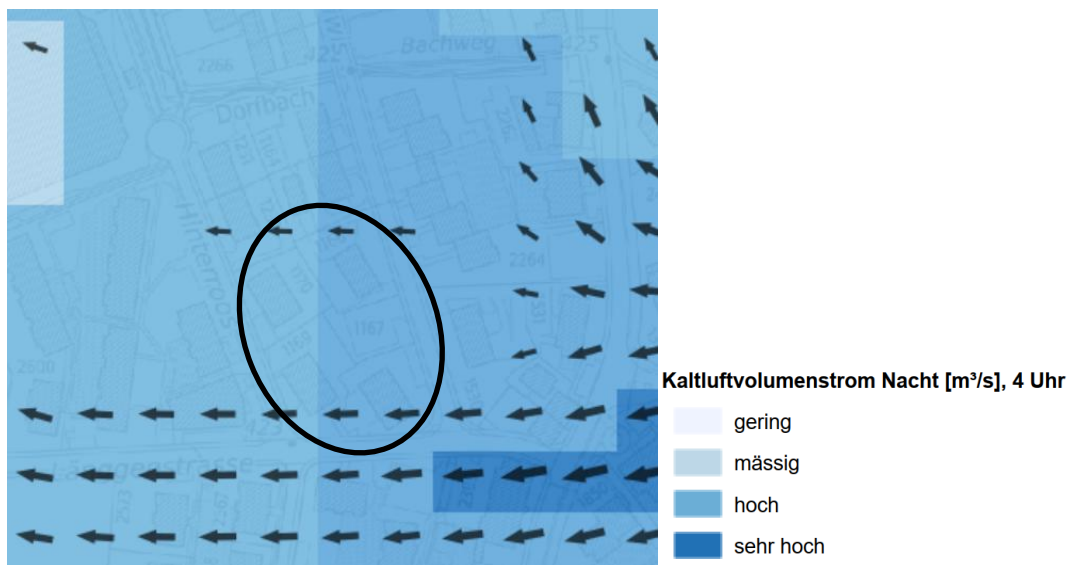
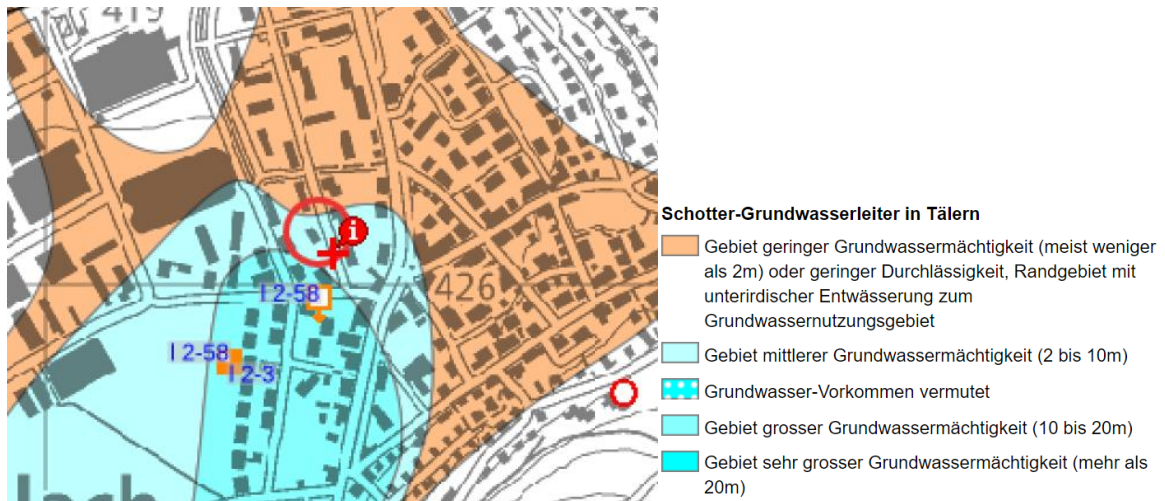


Abbildung 19: Klimaanalysekarte, Kaltluftvolumenstrom und Windrichtung, maps.zh.ch, 10.10.2024

Der Geltungsbereich liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Die Grundwassermächtigkeit ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs mittel (2 bis 10 m) und im Südwesten des Areals gross (10 bis 20 m).

Gewässerschutz,
 Grundwasser



Das Niveau des mittleren Grundwasserspiegels liegt bei ca. 418.50 m ü. M. (Mittelwasserstand) resp. bei 419.50 m ü. M. (Hochwasserstand)¹². Im Areal ist die Realisierung eines Untergeschosses vorgesehen, wobei die Fundationskote auf ca. 418.80 und somit leicht über dem mittleren Grundwasserspiegel liegt (vgl. Beilage 1, Richtprojekt). Da das Richtprojekt aber deutlich in den Hochwasserspiegel einbindet, braucht es Ersatzmassnahmen zur Erhaltung des Grundwasserdurchflusses. Diese Massnahmen sind Bestandteil der weiteren Planung.

Grundwasserspiegel

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z. B. Untergeschoss, Pfahlfundationen, Baugrubenabschlüsse) ist gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel ist eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (2019) verwiesen. Im Fall 3 des AWEL-Merkblatts «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» wird festgehalten, dass bauliche Eingriffe unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels auf das zwingend erforderliche Minimum zu beschränken sind. Vertiefungen, welche notwendigerweise unterhalb der Bodenplatte angeordnet werden müssen, können auf maximal 10 Prozent der mit Untergeschossen bebaubaren Grundstücksfläche bewilligt werden, sofern sie den lokalen Grundwasserdurchfluss nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Stufe Richtprojekt wurde eine grobe Prüfung zur Einhaltung dieser Vorgaben durchgeführt. Die Vorgaben können gestützt darauf eingehalten werden. Der definitive Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Eingriff Grundwasserspiegel

Weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich öffentliche Oberflächengewässer. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht damit keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer- und die Wassernutzung haben könnte.

Oberflächengewässer / Wassernutzung

¹² Abklärungen von FriedliPartner AG – Geotechnischer Bericht, 15.11.2023

Der Geltungsbereich tangiert keine Einträge des Chemie-, sowie Biologie-Risikokatasters.	Störfallvorsorge
Gemäss regionalem Richtplan liegt der Geltungsbereich im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger (vgl. Kapitel 2.2.2) und gemäss kommunaler Energieplanung im Prioritätsgebiet Abwärmenutzung (vgl. Kap. 2.3.4). Das Richtprojekt sieht als Energiequelle die Nutzung von Grundwasser oder alternativ den Einbau einer Pelletheizung vor.	Energie
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.	Nichtionisierende Strahlung (NIS)
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme hat keinen relevanten Einfluss auf die Entsorgung.	Abfälle
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.	Neobiota
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgefleichen haben könnte.	Boden
Die Geltungsbereiche tangieren keinen Wald gemäss Waldgesetz (WaG, SR 921.0).	Wald
Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht somit im Einklang mit der Umwelt.	

2.8 Dienstbarkeiten

Im Grundbuch bestehen folgende Einträge, welche in der Planung zu berücksichtigen sind:

- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle Kat.-Nr. 1164 und zulasten Parzelle Kat.-Nr. 1166 (gelb eingefärbt)
- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten und zulasten Parzellen Kat.-Nrn. 1165 und 1166 (gelb eingefärbt)
- Fusswegrecht zugunsten Parzelle Kat.-Nr. 1232 und zulasten Parzelle Kat.-Nr. 1170 ab neu zu erstellendem Treppenausgang aus Tiefgarage (grün eingefärbt)



Abbildung 20: Grundbucheinträge, 15.01.2024, Markstein

Zudem bestehen Verpflichtungen der Vertina Anlagestiftung, neun Tiefgaragenplätze und drei Aussenstellplätze zugunsten den Parzellen Kat.-Nrn. 1184, 1231, 1232 und 2265 anzuordnen.

3. Vorhaben

3.1 Studienauftrag

2023 führten die Grundeigentümerinnen einen einstufigen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Das Beurteilungsgremium wählte das Konzept des Planungsteams Galli Rudolf Architekten und KOLB Landschaftsarchitektur für die Weiterbearbeitung aus. Das Beurteilungsgremium bestand aus:

Studienauftrag

Fachgremium (je eine Stimme)

- Dani Ménard, Architekt, mépp, Zürich, Vorsitz
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
- Tanja Temel, Architektin, ATT, Luzern

Sachgremium (Bauherrschaft, je eine Stimme)

- Claude Cornaz, Vetropack, Bülach
- Danilo Altieri, Vertina Anlagestiftung, Baden

Ab Sommer 2024 wurde das Konzept vom Planungsteam zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. An dieser Stelle wird die beabsichtigte Entwicklung anhand des Richtprojekts aufgezeigt. Das Richtprojekt ist die inhaltliche Grundlage für den Gestaltungsplan.

Richtprojekt als Basis für Gestaltungsplan

Ein Zwischenstand des Richtprojekts wurde zusammen mit dem Ergebnis des Studienauftragsverfahrens an einem Informationsanlass im November 2024 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Kommunikation Öffentlichkeit

3.2 Richtprojekt¹³

Eingebettet in das 60er Jahre Quartier an der Strasse Bächliwis befindet sich das Areal am südwestlichen Rand von Bachenbülach. Die bestehenden Liegenschaften auf dem Areal sind eine der ersten in diesem Gebiet und in den 1950er Jahren entstanden. Profitierend vom unbebauten Land drehten sich die Häuser zur freien Sicht in Richtung Höhragen ein. Mit den benachbarten Neubauten der frühen 2000er Jahre ist dieser Bezug nicht mehr gegeben.

Städtebauliche Setzung

Das Konzept der schachbrettartig versetzten Zwillingsbaukörper und der beiden komplementierenden Freiräume resultiert aus einer sorgfältigen Analyse des Ortes.

Die einfach geschnittenen Bausteine übernehmen die Gene der Umgebung und transformieren ihre Ideen eines raumfassenden Freiraums in die heutige Zeit mit zeitgemässer Architektur. Die Gebäude treten mit den benachbarten Bauten in Beziehung und bilden zusammen mit ihnen allseitig differenzierte Räume. Die Einfachheit und Klarheit der Gebäude und deren Setzung generiert bezüglich Freiraum und Distanz einen für das Quartier unerwarteten Gewinn. Die Körnung und die Fassadenlängen der Baukörper orientieren

13 Text: Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2. Dezember 2024

sich an der Umgebungsbebauung und sind für die südliche Adresse des Quartiers angemessen.

Mit der Volumenverteilung über Eck entstehen zwei Freiräume, welche mit differenzierten Qualitäten ausgestaltet sind und durch die Anwohner entsprechend bespielt werden können. Um die Erdgeschosswohnungen grenzt ein Gehölzegürtel mit Staudenunterpflanzung die privaten Wohn- und Aussenräume von den gemeinschaftlichen Flächen ab. Die Hauptadressierung für beide Wohnbauten, und die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ab der Strasse Bächliwis. Weitere Querungsmöglichkeiten binden die Aussenräume an die angrenzenden Quartierstrassen und das Nachbargrundstück an. Im Bereich der darunterliegenden Einstellhalle wird eine Spielwiese, ein gemeinschaftlicher Sitzplatz mit berankter Pergola, sowie ein kleiner Spielbereich vorgeschlagen. Ausserhalb der Unterkellerung wird das Meteorwasser der Dachflächen in bepflanzten Retentionsmulden der Versickerung zugeführt. Das gegenüberliegende «Pärkli» bietet ruhigere Aufenthaltsmöglichkeiten unter grosswachsenden Baumkronen (Linden-Gruppe, Kaukasische Flügelnuss, Stieleiche). Darunter breitet sich eine natürliche Blumenwiese aus.

Freiraum

Zur Verbesserung des Lokalklimas werden die Freiflächen maximal begrünt, Fusswege als sickerfähige Betonpflasterbeläge über die Schulter entwässert und das Areal mit mittelgrossen Baumarten wie Hainbuchen, Kirschen und Ahornen beschattet. Die zwei bestehenden Winter-Eichen an den südlichen Perimeterecken werden in das Pflanzkonzept integriert. Das Velohaus wird zur Förderung der Biodiversität mit Kletterpflanzen berankt, die begrünter Dachflächen mit ökologisch wertvollen Kleinstrukturen wie Sandlinsen und Totholzhaufen bereichert.

Die Erschliessung Bächliwis ist Rückgrat des Quartiers. Als Parallelstrasse zur überregionalen Zürichstrasse ist sie der Hauptverteiler. Deshalb werden die beiden Adressen dort verortet. Mit diesem Lösungsansatz gibt es einen belebteren und einen ruhigeren Freiraum. Beide Häuser profitieren gleichermaßen von der räumlichen Offenheit. Den einen Zugang zum Haus Vertina über den Spielplatz zu wählen, wo sich vor allem Kleinkinder aufhalten, scheint sinnvoll. Den Zugang zum Haus Vetropack ebenfalls von der Strasse Bächliwis zu wählen hat den Vorteil, den parkartigen Freiraum im Südwesten nicht zu stark zu tangieren. Es besteht auch die Möglichkeit, die Erschliessung für das Haus Vetropack über den Park zu führen, was sehr stimmig sein könnte. Der Preis dafür wäre jedoch die stärkere Beeinträchtigung der Erdgeschosswohnungen im Südwesten. Aktuell verfügen beide Häuser über einen von der Strasse gut erkennbaren Zugang und werden je mit nur einem Treppenhaus erschlossen. Das Gebäude Vetropack kann zusätzlich über einen Nebeneingang an der Westseite erschlossen werden.

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und zum Veloparking erfolgt gebündelt an nord-östlicher Ecke des Areals in einem Nebengebäude, welches als pavillonartiger, begrünter Baukörper in Erscheinung tritt. Der begrünte Pavillon klärt sowohl topografisch wie räumliche die Schnittstelle zur Nachbarschaft. Störende Lärmemissionen werden mit der Einhausung vermieden.

Die Zu- und Wegfahrt der Feuerwehr erfolgt für das nördliche Haus über das Hinterroos und für das südlich gelegene Haus über die Strasse Bächliwis im

Osten des Areals. Die entsprechende Stellfläche wird für die Befahrbarkeit mit Schotterrasen vorgesehen.

Für den Hausabfall ist eine Entsorgung mit Unterflurcontainer vorgesehen. Der Standort befindet sich an der nord-östlichen Ecke des Areals neben der Zu- und Wegfahrt zum Veloraum des Nebengebäudes, um für die Entleerung des Entsorgungsfahrzeugs von der Strasse Bächliwis gut erreichbar und zu-fahrbar zu sein. Der Unterflurcontainer wird mit dem Kinshofer-Pilz-Aufnah-mesystem ausgerüstet.

Entsorgung

Karton / Papierabfall wird in Containern entsorgt, welche sich in der Nähe des Unterflurcontainers befinden. Grünabfall und Häckselfläche sind an der nordwestlichen Ecke des Areals angeordnet. Ein Verlegenachweis für die gesamte Entsorgungsstelle ist planerisch nachgewiesen.

Die vorgeschlagenen kompakten Baukörper mit einfacher Abwicklungen des Dämmperimeters ohne Vor- und Rücksprünge können die gewünschten An-forderungen der Gebäudehülle betreffend gewünschtem Nachhaltigkeitsla-bel SNBS Gold problemlos erreichen. Die Kompaktheit, insbesondere auch der Tiefgarage, führt dazu, dass ausreichend sickerfähige Flächen zur Ver-fügung stehen.

Nachhaltigkeit

Alle Dachflächen sind mit aufgeständerten Photovoltaik-Elementen bestückt, welche den nachhaltigen Gebäudebetrieb mit Eigenstrom und die Energie-effizienz fördern. Die Freiräume und Dachflächen leisten mit ihrer biodiver-sen Bepflanzung einen wichtigen Beitrag für den Standort.

Die städtebauliche Setzung gliedert sich nahtlos in das Stadtgefüge ein. Die grosszügigen, an den Strassenraum angelagerten Freiräume dienen der Be-wohnerschaft als Interaktionsraum. Das Angebot solcher Räume wirkt sich auch äusserst positiv auf das Quartier aus, da entsprechende Flächen nicht vorhanden sind. Die Flexibilität der Wohnungstypologien ermöglicht zusätz-lich eine gute soziale Durchmischung.

Gesellschaft



Abbildung 21 Richtprojekt, Erdgeschoss und Freiraum, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2025

3.2.1 Städtebauliches Konzept

Angeordnet am südlichen Ende des Quartiers bildet der Entwurfsperimeter den Zugang, also die Adresse, aus. Die Konzentrierung der möglichen Bau-masse in den zwei Volumen führt dazu, dass in Beziehung mit den 1970er-Jahre Bauten im Osten ein neuer Schwerpunkt entsteht. Die etwas höheren Baukörper haben zusätzlich den Vorteil, dass sie ab dem 3. Geschoss, über die Nachbargebäude hinweg, den freien Blick in die Landschaft im Westen geniessen.

Höhenentwicklung



Abbildung 22: Höhenentwicklung Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

Der diagonale Versatz der beiden Gebäude erzeugt einen toten Winkel zwischen ihnen. Dieser tote Winkel begünstigt die ungestörte, allseitige Ausrichtung der Wohnungen und generiert punktuell sogar grosszügige Weitblicke. Die Platzierung des flacheren Gebäudes im Süd-Osten wirkt sich positiv auf die Besonnung aus. Da es im Sonnenverlauf kaum zu einer Verschattung zwischen den beiden Baukörpern kommt, sind alle Wohnungen sehr gut belichtet.

Besonnung und Ausrichtung

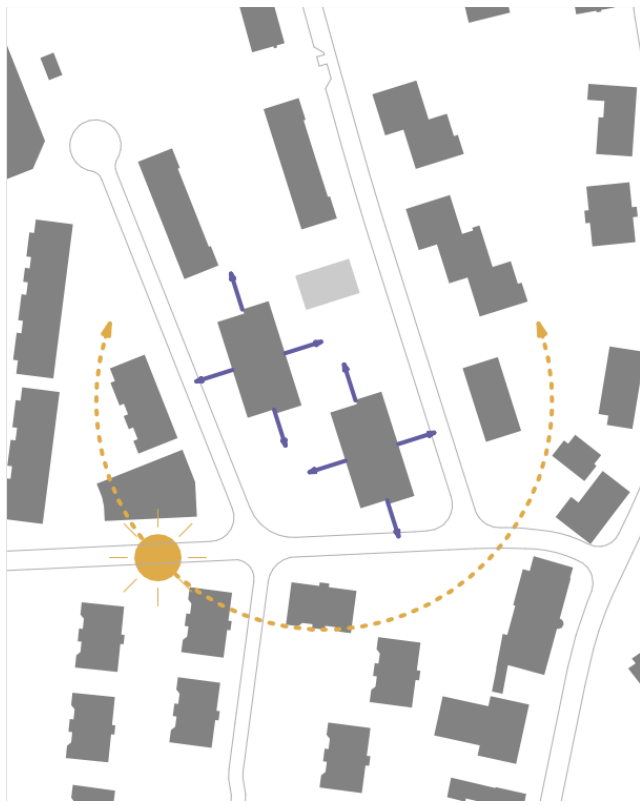


Abbildung 23: Besonnung und Ausrichtung Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb
Landschaftsarchitektur, 2024

Die Setzung der zwei Baukörper bildet mit der umgebenden Bebauung verschiedene Räume aus und gliedert sich so in das bestehende Baugesüge nahtlos ein. Diese Art der Raumbildung entspricht den 1960er-Jahre Bauten im Nord-Osten des Quartiers. Die entstehenden Räume weisen verschiedene Qualitäten auf und sind über diagonale Bezüge miteinander vernetzt.

Räumliche Einbindung

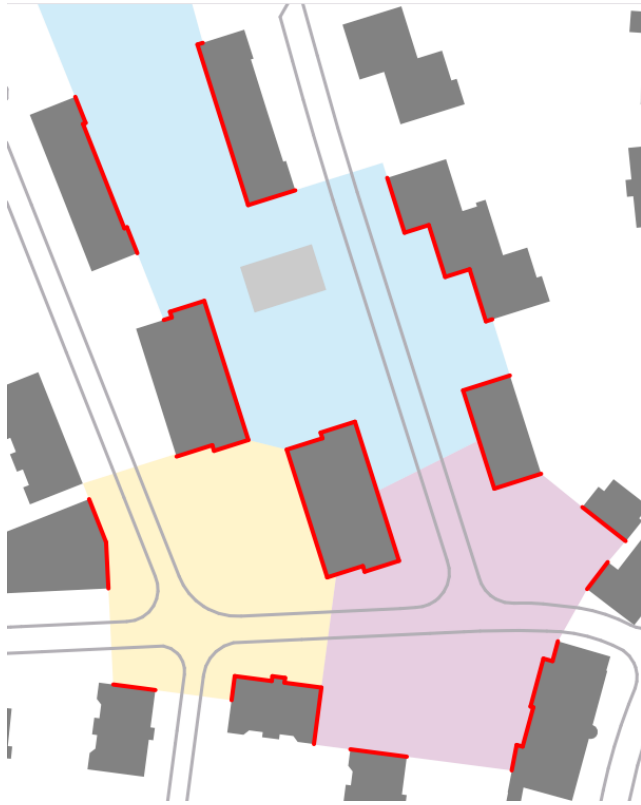


Abbildung 24: Räumliche Einbindung Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

3.2.2 Mobilität

Die primäre Erschliessungsachse des Quartiers ist die Zürichstrasse im Osten. Hier befindet sich auch die Haltestelle für den ÖV. Auch die Strasse Bächliwis, die als Quartierstrasse der Hauptverteiler für das Areal ist befindet sich östlich des Areals. Die sich im Westen befindliche Strasse Hinterroos ist eine Sackgasse und ist in ihrer Verlängerung, dem Rietbachweg, lediglich für Fuss- und Veloverkehr von Bedeutung.

Erschliessung



Abbildung 25: Strassennetz, Velo- und Fusswege Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

Für die Häuser wurde eine gemeinsame Tiefgarage mit einspuriger Zu- und Wegfahrt an der nord-östlichen Ecke des Areals konzipiert. Der Standort der Tiefgaragenzufahrt wurde bewusst von der Strasse Bächliwis als Quartierstrasse mit Tempo 30 mit genügend Abstand zum Knotenpunkt der Längenstrasse gewählt.

Mobilität

Die Stellfläche für das wartende Auto, während ein anderes Auto aus der Tiefgarage kommt, findet auf dem Areal vor dem Nebengebäude Platz. Aufgrund der Höhe des mittleren Grundwasserspiegels ist nur ein Untergeschoss erlaubt, weshalb alle unterirdischen Parkplätze auf einem Niveau geplant sind. Die Anzahl der Abstellplätze für die Personenwagen der Bewohnerinnen und Bewohner wurde anhand der BZO Bachenbülach auf Grundlage der Nettogeschossfläche des Projekts hergeleitet. IV-Abstellplätze sind gemäss Vorgaben des Kanton Zürichs in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Abstellplätze für Motorräder sind ebenfalls in der Tiefgarage platziert. Die Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen und Besuchern befinden sich oberirdisch entlang der Strasse Hinterroos und der Längenstrasse.

Entsprechend den Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Nachbarschaft und der Vertina Anlagestiftung bedarf es zusätzlich 9 Abstellplätze in der Tiefgarage und 3 oberirdischer Abstellplätze. Die drei oberirdischen Dienstbarkeits-Parkplätze sind entlang des Nebengebäudes in der nord-östlichen Ecke des Areals sowie an der Längenstrasse angeordnet.

Die regulären Veloabstellplätze werden wegen der Gebrauchstauglichkeit oberirdisch angeordnet. Einzelne Veloabstellplätze für Spezialvelos werden unterirdisch direkt bei der Rampe angeordnet. Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich an der Berechnung gemäss VSS-Norm. Die überdeckten Langzeitabstellplätze befinden sich im gleichen Nebengebäude wie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie ausserhalb westlich des Nebengebäudes. Darin findet sich auch Platz für weitere Spezial- und Kindervelos. Vor den Haupt- und Nebeneingängen der Wohnhäuser sind nicht überdeckte Kurzzeitabstellplätze vorgesehen. Das Verhältnis von Lang- und Kurzzeit sowie gedeckt und nicht gedeckten Veloabstellplätzen wird entsprechend der Empfehlung des Kanton Zürichs eingehalten. Sollte sich im Betrieb zeigen, dass die Nachfrage grösser ist als das vorgesehene Angebot an Veloabstellplätzen, können entlang der arealinternen Wege des Freiraums zusätzliche Abstellplätze erstellt werden.

3.2.3 Freiraumkonzept

Ausgehend vom ursprünglichen Konzept der Viertelung wurde das Freiraumkonzept vertieft. Die zwei ungleichen Zwillingspaare werden jeweils versetzt angeordnet und erhalten einen Diagonalbezug. Anders als die Gebäude, deren Unterschied nur durch feine Abweichung in Erscheinung tritt, unterscheiden sich die Freiräume grundsätzlich. Der östliche Raum ist ein offener Raum, der an seinen Rändern gefasst ist. In seinem Zentrum befindet sich eine begrünte Pergola. Der Westliche Raum hingegen ist mit Grossgrün gefüllt und läuft zu den Rändern frei aus. Sein Zentrum bildet, als Gegenstück zur Pergola, eine Lichtung aus.

Freiraumkonzept

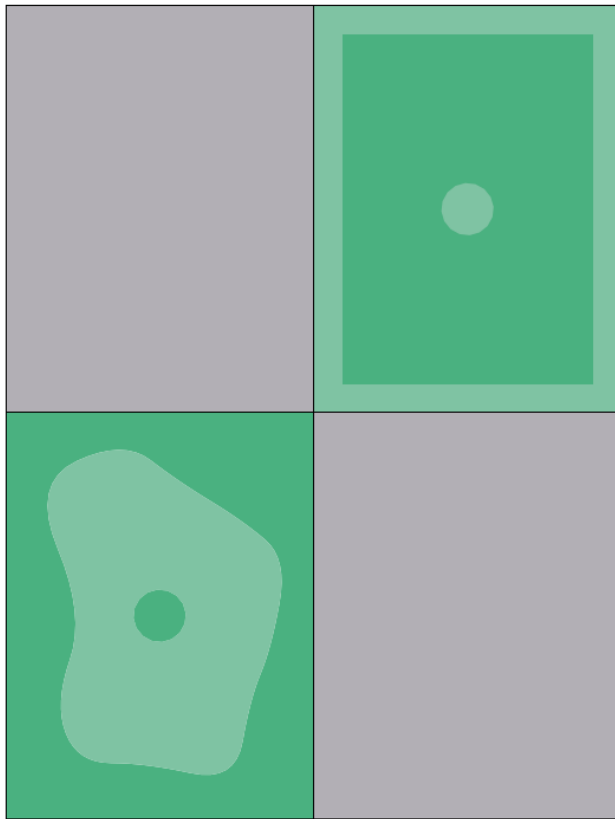


Abbildung 26: Freiraumkonzept Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

Die Freiraumnutzung gliedert sich in drei Freiraumtypen und die Fusswege:

Freiraumnutzung

Spiel und Gemeinschaft

Als Auftakt angelegt, bildet der östliche Raum die Adresse aus. Gegliedert in Gemeinschaftsplatz mit Pergola, Spielplatz und Spielrasen ist er ein Interaktions- und Kommunikationsraum. Die eher extrovertierte Nutzung macht Gebrauch von der offenen Fläche und ist an den Rändern durch Gebäude und Grün gefasst.

Pärkli

Der westlich Raum wird als ruhiger Parkraum ausgebildet und erweitert das Freiraumangebot um eine introvertierte Nutzung.

Gärten und weitere Grünflächen

Als grüner Gürtel um die Gebäude ausgebildet, bieten die privaten Freiräume genügend Abstand und Privatheit für die Erdgeschosswohnungen.

Wege

Wie Fugen durchzieht das Wegnetz die Grünräume.

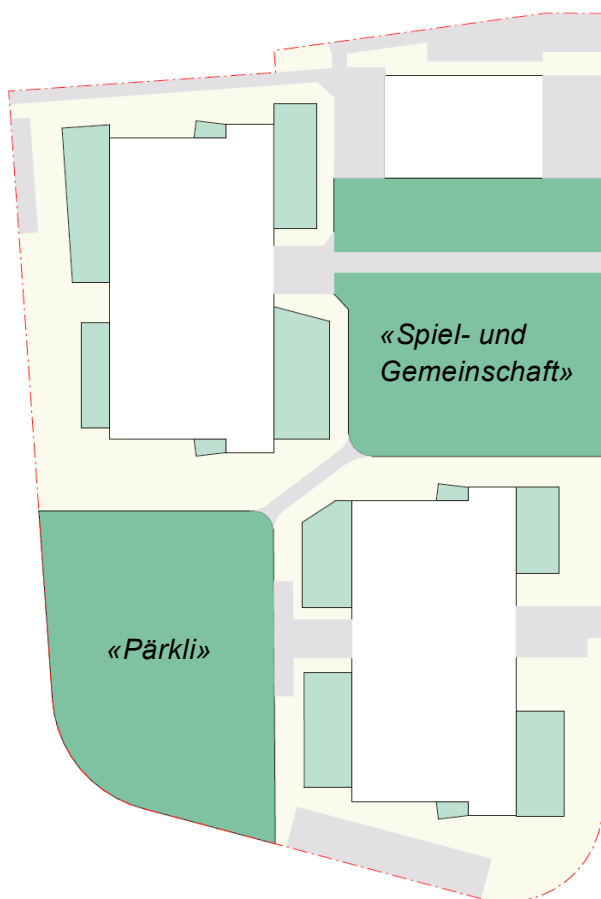


Abbildung 27: Konzept Freiraumnutzung Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2025

Das Bepflanzungskonzept zeigt der nachfolgende Plan auf:

Bepflanzung

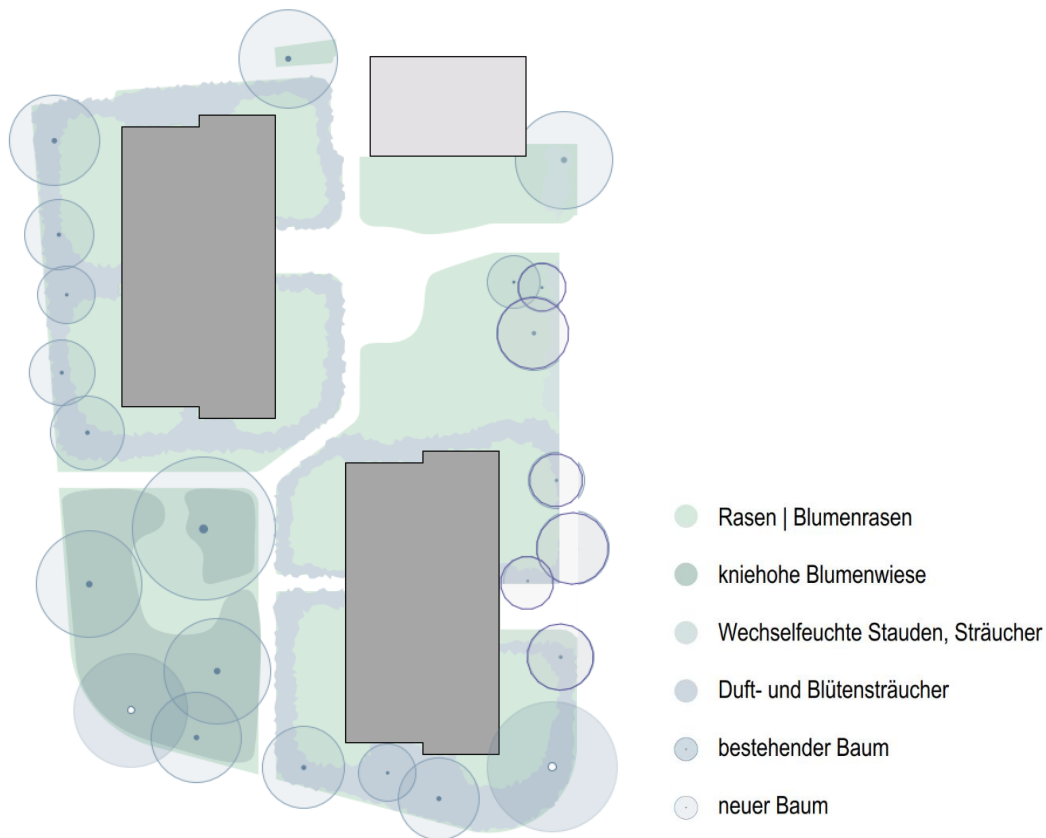


Abbildung 28: Bepflanzung Areal Bächliwis / Hinterroos, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

3.3 Revision Baulinien

Die zur Umsetzung des Richtprojekts erforderliche Revision der Baulinien erfolgte in einem separaten Verfahren gemäss § 96 ff in Verbindung mit § 108 PBG.

3.4 Verlegung Entlastungskanal¹⁴

Quer über die Parzellen der neuen Überbauung verläuft aktuell die Entlastungsleitung vom Regenüberlauf «RÜ4», welche im Rietbach mündet. Diese muss mit der Erstellung der neuen Tiefgarage umgelegt werden. Nach einer Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten legten sich Gemeinde und Projektteam der Überbauung auf die in der Abbildung 29 dargestellte Lösung fest. Dabei soll die Leitung um die neue Tiefgarage umgeleitet werden. Entlang der Strasse Bächliwis verläuft die Leitung innerhalb der Baulinie auf dem Grundstück. Danach verläuft sie nahe der Parzellengrenze der neuen Überbauung zurück zum Bestand und wird dort angeschlossen. Der neue Leitungsabschnitt wird neu mit DN1200 ausgeführt.

Neue Linienführung

14 Text: Hunziker Betatech AG, April 2025

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die gesamte Leitung auf DN1200 ausgebaut werden und ggf. auch um die Parzellen 1232/1231 umgeleitet werden (siehe hellgrüne Markierung). Ob bereits Vorarbeiten hinsichtlich eines späteren Ausbaus umgesetzt werden müssen, ist im Bauprojekt zu klären.

Spätere Anpassungen

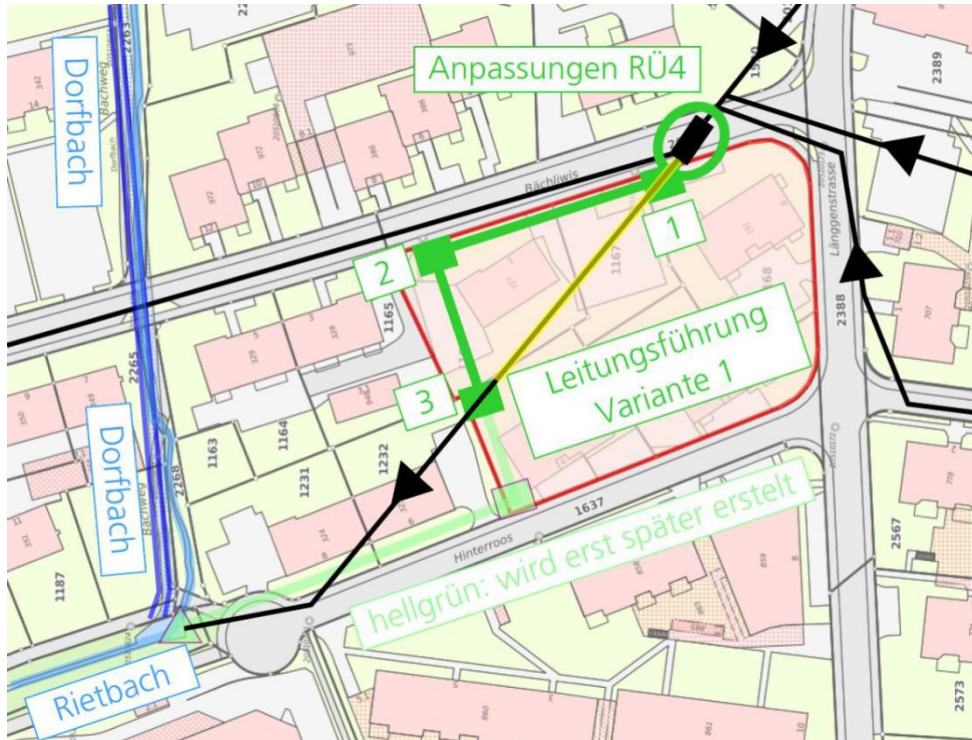


Abbildung 29 Schema Verlegung Entlastungskanal, Hunziker Betatech AG, April 2025

4. Erläuterungen zu den Festlegungen

Die folgenden Ausführungen erläutern alle relevanten Festlegungen des Gestaltungsplans (Vorschriften und Situationsplan) und die zugrunde liegenden planerischen Überlegungen. Alle Festlegungen erfolgen auf Grundlage des erwähnten Richtprojekts.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan «Areal Bächliwis / Hinterroos» schafft die qualitative Grundlage für die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 25 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ermöglichen diese eine Verdichtung nach innen, verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der Quartiererhaltungszone.

Zweck: Art. 1

Art. 28 BZO schreibt die besonderen Sachverhalte vor, die es im privaten Gestaltungsplan zu regeln und sichern gilt. Entsprechend werden diese im Gestaltungsplan aufgenommen.

Artikel 2 benennt die für den Gestaltungsplan verbindlichen Bestandteile. Die übrigen Bestandteile sind erläuternder Natur. Der Geltungsbereich wird im Situationsplan dargestellt. Er umfasst die in Kapitel 2.1 benannten Flächen.

Bestandteile und Geltungsbereich:
Art. 2

Es gelten die Bestimmungen der BZO. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten. Da die Gemeinde Bachenbülach die BZO noch nicht an die neuen Begriffe gemäss IVHB angepasst hat, gelten für den Gestaltungsplan das Planungs- und Baugesetz (PBG) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017. Diese Fassung wird im Anhang des rechtskräftigen PBG aufgeführt.

Geltendes Recht:
Art. 3

4.2 Bauvorschriften

Im Geltungsbereich sind gemäss Art. 21 BZO Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. Im Gestaltungsplan erfolgt keine Präzisierung dazu.

Nutzweise

In den Baubereichen A, B und C darf pro Baubereich höchstens ein oberirdisches Gebäude erstellt werden.

Gemäss Art. 27 Abs. 1 BZO gilt eine Baumassenziffer von maximal $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Im Gestaltungsplan erfolgt keine Präzisierung dazu. Entsprechend gilt die maximale Baumassenziffer gemäss BZO auch für den Gestaltungsplan.

Baumasse

Das Richtprojekt sieht eine Baumasse von $17'172 \text{ m}^3$ auf einer Arealfläche von $4'926 \text{ m}^2$ vor und konsumiert somit die zulässigen $3.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Einhaltung der effektiven Masse wird von der Gemeinde erst bei der Baubewilligung geprüft. Entsprechend ist die Baumasse des Baubewilligungsprojekts massgebend und nicht jene des Richtprojekts.

Baumasse oberirdisch gem. PBG Kanton Zürich			
Gebäude	Geschoss	Fläche in m ²	Volumen in m ³
Haus A Vertina			
	-1.UG	668.2	120.93 ⁵
	EG	542.1	1'468.37
	1.OG	542.1	1'496.25 ⁵
	2.OG	542.1	1'496.25 ⁵
	3.OG	542.1	1'496.25 ⁵
	4.OG	542.1	1'496.25 ⁵
	5.OG	542.1	1'496.25 ⁵
		3'920.8 m²	9'070.58 m³
Haus B Vetropack			
	-1.UG	553.0	64.38
	EG	542.9	1'443.04 ⁵
	1.OG	542.9	1'498.33 ⁵
	2.OG	542.9	1'498.33 ⁵
	3.OG	542.9	1'498.33 ⁵
	4.OG	542.9	1'498.33 ⁵
		3'267.5 m²	7'500.76⁵ m³
NG Nebengebäude			
	EG	184.8	572.04
		184.8 m²	572.04 m³
TG Tiefgarage			
	-1.UG	1'499.1	0.00
		1'499.1 m²	0.00 m³
Velounterstand			
	EG	10.2	28.29
		10.2 m²	28.29 m³
Total		8'882.4 m²	17'171.67⁵ m³

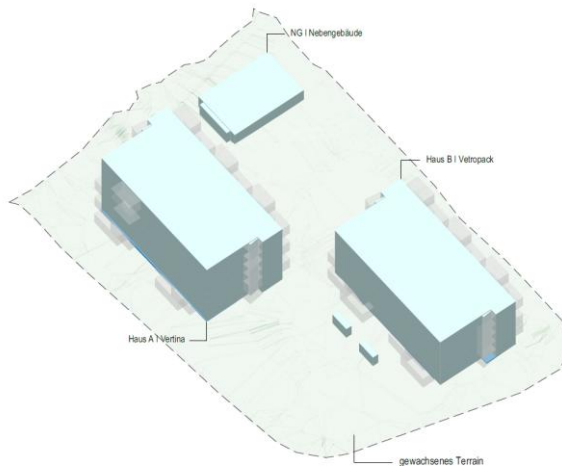


Abbildung 30: Nachweis Baumassenziffer, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

Um das Richtprojekt zu sichern, werden drei Baubereiche A, B und C definiert. In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen sind oberirdische und unterirdische Gebäude zulässig. Gebäude sind innerhalb dieser Baubereiche anzuordnen, wobei auf die Baubereichsbegrenzung gebaut werden darf. Baubereich C dient der Tiefgarageneinfahrt sowie Veloabstellplätzen. Folglich sind anrechenbare Räume gemäss §255 Abs. 1 PBG nicht zulässig.

Die Baubereiche respektieren die Baulinien im Osten, Süden und Westen sowie den Grundabstand im Norden. Konkret verläuft der Baubereich A im Osten und Süden entlang der revidierten Baulinien. Im Norden wird ausgehend von der Fassade und im Westen ausgehend von der Balkonaussenwand des Richtprojekts 1 m Spielraum gewährt. Der Baubereich B verläuft im Norden entlang des kleinen Grundabstands von 5 m gemäss Art. 27 Abs. 1 BZO, im Westen entlang der Baulinie und gewährt im Osten ausgehend von der Balkonaussenwand sowie im Süden ausgehend von der Fassade des Richtprojekts 1 m Spielraum. Für den Baubereich C gilt im Norden der reduzierte Grenzabstand von 3,5 m gemäss § 273 PBG (nicht für dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt, grösste Höhe 4 m). Im Osten verläuft der Baubereich entlang der Baulinie. Im Süden und Westen wird wiederum 1 m Spielraum ausgehend von der Fassade gewährt.

In Abs. 2 und 3 werden im Sinne eines Anordnungsspielraums Ausnahmen von diesem Grundsatz geregelt.

Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen oder diese überstellen (Abs. 2): Vorsprünge wie Erker und Vordächer, Dachvorsprünge und bestimmte technische Anlagen. Die Vorsprünge und Vordächer dürfen maximal 1,5 m über die Baubereiche hinausragen. Die Vorsprünge dürfen höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge pro Geschoss beanspruchen (siehe § 260, Abs. 3 PBG), während die Vordächer über die gesamte Fassadenlänge hinausragen respektive überstellen dürfen.

Für die Balkone gelten unterschiedliche Regelungen: Lediglich die Balkone auf der Nordfassade des Gebäudes in Baubereich B dürfen den Baubereich überstellen. Es gilt dasselbe Mass wie für die übrigen Vorsprünge: maximal 1.5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge pro Geschoss. Alle anderen Balkone werden gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. c explizit ausgenommen von der Möglichkeit, die Baubereiche zu überstellen.

Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen, diese überstellen oder vollständig ausserhalb errichtet werden (Abs. 3): Ein Gemeinschaftsplatz mit Pergola, ein Unterflurcontainer entlang der Strasse Bächliwis, Anlagen zur Retention, Versickerung, Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtschächte zur Belichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile, Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen, Spielgeräte für Kinder, Erschliessungsbauwerke, Abstellplätze für Personenwagen sowie überdeckte und nicht überdeckte Abstellplätze für Velos.

Die Beanspruchung des Baulinienbereichs richtet sich nach § 96 ff. PBG. Bezüglich dem Unterflurcontainer und der Abstellplätze für Velos und Personenwagen sind bei einer Beanspruchung des Baulinienbereichs ein Beseitigungsrevers im Grundbuch einzutragen. Im Baubewiligungsverfahren ist der Nachweis von alternativen Standorten zu erbringen. Mit dem Richtprojekt werden solche alternativen Standorte aufgezeigt.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, sind zusätzlich in dem im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereich zulässig. Wie auch bei den Baubereichen gemäss Art. 4 darf auf die Begrenzung des unterirdischen Baubereichs gebaut werden. Der Baubereich darf allerdings nur so weit beansprucht werden, wie die Verlegung des bestehenden Entlastungskanals gewährleistet ist. Dieser verläuft im nördlichen Teil innerhalb des unterirdischen Baubereichs.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile: Art. 5

Der unterirdische Baubereich ermöglicht das in dem Richtprojekt vorgesehene und für die Parkierung notwendige Untergeschoss. Der unterirdische Baubereich folgt im Norden der Parzellengrenze und im Osten sowie Süden der Baulinie. Im Westen folgt er ebenfalls der Baulinie, ausser an der südwestlichen Ecke beim «Pärkli». Dort ist ein Spielraum von 1 m ab Untergeschoss vorgesehen.

Die Abweichungsmöglichkeiten von den Baubereichen, die in Art. 4 Abs. 2 und 3 gewährt werden, gelten sinngemäss auch für den unterirdischen Baubereich. Dies betrifft insbesondere Luft- und Lichtschächte für die Untergeschosse sowie Notausstiege bzw. Fluchtröhren aus dem Untergeschoss, die den unterirdischen Baubereich überstellen bzw. ausserhalb dessen errichtet werden dürfen.

Zwecks möglichst hoher Planungssicherheit wird der gewachsene Boden auf Basis detaillierter Geometeraufnahmen und einer Interpolation innerhalb der Bestandsgebäude und bei Aufschüttungen festgelegt.

Gewachsener Boden: Art. 6



Abbildung 31: Gewachsenes Terrain, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 27 BZO eine Gebäude- und Gesamthöhe von maximal 19,5 m. Diese Gebäude- und Gesamthöhe wird für den Baubereich A auf maximal 17 m präzisiert, um die Höhenstaffelung des Richtprojekts zu sichern. Für den Baubereich B wird im Gestaltungsplan die gemäss BZO geltenden 19,5 m übernommen. Für den Baubereich C gilt die reduzierte Gebäudehöhe von 4 m gemäss § 273 PBG.

Gebäude- und Gesamthöhen: Art. 7

Um den Erhalt des Charakters gemäss der Quartiererhaltungszone sicherzustellen, werden für Baubereich A und B eine Gebäudelänge von maximal 36 m und eine Gebäudebreite von maximal 24 m festgelegt. Bei der Messweise der Gebäudelänge und -breite müssen die Balkone mitberücksichtigt werden. Gleichzeitig ist die Gebäudelänge und -breite so festgelegt, dass ein gewisser Projektierungsspielraum besteht. Die festgelegte Gebäudelänge und -breite entspricht aus diesen Gründen fast der Länge und Breite der Baubereiche.

Gebäudelänge und -breite: Art. 7

Es wird ein minimaler Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, d.h. zwischen den Gebäuden in den Baubereichen von 6.5 m (Gebäudeabstand A zu B) beziehungsweise von 3.5 m (Gebäudeabstand B zu C) festgelegt.

Gebäudeabstände:
Art. 7

Im Geltungsbereich sind keine Dachgeschosse zulässig (Abs. 1). Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten werden nur Flachdächer zugelassen (Abs. 2).

Dachgeschoss/-gestaltung:
Art. 8

Über das oberste Vollgeschoss hinaus sind im Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Unter «technisch bedingt» sind Aufbauten zu verstehen, die aus technischen Gründen über die tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen. Dabei ist zu beachten, dass auch für solche Aufbauten die besonders gute Gesamtwirkung gemäss Art. 17 der Gestaltungsplanvorschriften gilt (Abs. 4). Um diese zu gewährleisten ist insbesondere auf einen ausreichenden Randabstand solcher Dachaufbauten zu achten.

4.3 Freiraum

Es werden vier unterschiedliche Freiraumtypen mit jeweils eigenen Nutzungsfoki und Gestaltungsqualitäten festgelegt: Die mit «Spiel und Gemeinschaft» bezeichnete Fläche dient der Gemeinschaft mit einer be-rankten Pergola sowie einem Spielbereich und einer Spielwiese zwischen bepflanzten Hügeln. Die mit «Pärkli» bezeichnete, begrünte Fläche dient der ruhigen Nutzung. Sie umfasst Flächen mit natürlicher Blumenwiese, Rasenflächen sowie grosskronige Bäume. Leichte Erdmodellierungen können die Freiraumgestaltung und -charakterisierung unterstützen. Die Fläche beinhaltet zudem Bereiche für die Fuss- und Veloerschliessung sowie für Veloabstellplätze. Die mit «Gärten und weitere Grünräume» bezeichnete Fläche dient als zum einen private Freiräume, die Abstand und Privatheit für die Erdgeschosswohnungen schaffen. Offene Grünelemente wie trennen private Sitzplätze von gemeinschaftlichen Flächen. Sie beinhaltet zum anderen Flächen für die Fuss- und Veloerschliessung, für Veloabstellplätze sowie für weitere Grünflächen ohne Zweckbestimmung (siehe Kapitel 4.5).

Freiräume:
Art. 9

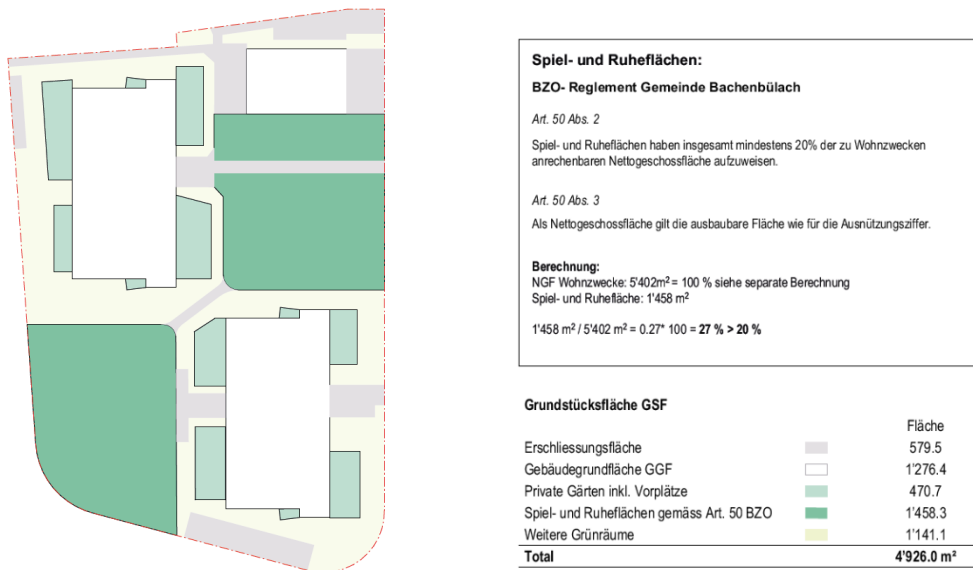


Abbildung 32: Nachweis Spiel- und Ruheflächen; Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2025

Gemäss Art. 50 BZO haben Spiel- und Ruheflächen insgesamt mindestens 20 Prozent der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen. Angewendet auf das Richtprojekt betragen diese 20 Prozent 1'102 m². Tatsächlich schafft das Richtprojekt einen Anteil an Spiel- und Ruheflächen von 27 Prozent, was einer Fläche von 1458 m² entspricht. Der Gestaltungsplan legt die Mindestfläche fest, um einen Spielraum für die weitere Projektierung zu gewähren. Die Spiel- und Ruheflächen umfassen die Freiraumbereiche «Spiel und Gemeinschaft» und «Pärkli».

Spiel- und Ruheflächen: Art. 10

Der im Situationsplan bezeichnete «Gemeinschaftsplatz» ist mit einer Pergola auszustatten und hat eine Grösse von mindestens 30 m² aufzuweisen.

Gemeinschaftsplatz: Art. 11

Das Richtprojekt sieht eine möglichst geringe Versiegelung des natürlichen Bodens vor und weist mit 2'465 m² die Hälfte der Arealfläche als unversiegelte Fläche aus. Um diese Freiraumqualität zu sichern und gleichzeitig einen Spielraum für die weitere Projektierung zu gewähren, legt der Gestaltungsplan eine minimale unversiegelte Fläche von 40 Prozent der massgeblichen Grundfläche¹⁵ fest, was 2'216 m² entspricht (Spielraum von rund 10 Prozent).

Unversiegelte Flächen: Art. 12

¹⁵ Der Gestaltungsplan verwendet die alten Begriffe und Messweisen. Die «massgebliche Grundfläche» entspricht der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss neuen Begriffen und Messweisen.

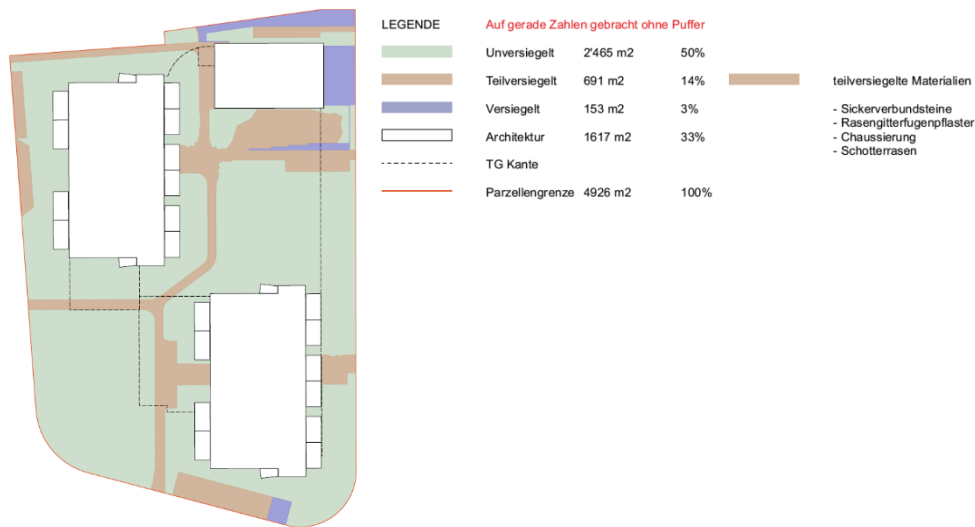


Abbildung 33: Nachweis unversiegelte Flächen, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2025

Im Südosten und Südwesten stehen zwei erhaltenswerte Bäume. Das Richtprojekt berücksichtigt deren Fortbestehen, indem ober- und unterirdisch ausreichend Platz gewährt wird. Diese zwei Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bäume, zu erhalten: Art. 13

Zusätzlich zu den erhaltenswerten Bäumen sichert der Gestaltungsplan neu zu pflanzende, grosskronige Bäume. Die Lage dieser im Richtprojekt vorgesehenen Bäume wird im Situationsplan schematisch festgelegt. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auch hier ist sichergestellt, dass der Bereich nicht unterbaut ist. Diese Bäume tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität der Frei- und Grünräume bei.

Grosskronige Bäume, neu zu pflanzen: Art. 14

Für ein langfristiges Überleben der Pflanzen sind bei ebenerdigen Pflanzmassnahmen in unterbauten Bereichen Mindeststärken für die Überdeckung vorgesehen. Abhängig von der Kronengrösse der Bäume bzw. Sträucher ist dies eine Überdeckung zwischen 1,5 m und 0,6 m. Als Anhaltspunkt für die Kronengrösse kann die Wuchshöhe angenommen werden. Bei grosskronigen Bäumen kann von einer Wuchshöhe über 20 m, bei mittelkronigen Bäumen von 10 bis 20 m und bei kleinkronigen Bäumen von kleiner als 10 m ausgegangen werden.

Voraussetzung für Pflanzen: Art. 15

Die Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie installiert sind (Abs. 1). Zusätzlich wird für eine qualitätsvolle Begrünung die Substrathöhe auf den Dächern auf mindestens 0,15 m festgelegt (Abs. 2).

Dachbegrünung: Art. 16

4.4 Gestaltung

Die als Grundlage für einen Gestaltungsplan geforderte besonders gute Gesamtwirkung ist mit dem vorliegenden Richtprojekt phasengerecht sichergestellt. Das Richtprojekt in den Beilagen dient als Richtschnur für die weitere Projektierung. Im Rahmen der Baubewilligung wird die besonders gute Gestaltung erneut geprüft. Art. 23 und 28 BZO beschreiben die Aspekte, die es bei der Einordnung und Gestaltung insbesondere zu beachten gilt.

Gesamtwirkung: Art. 17

4.5 Erschliessung und Parkierung

Das Areal Bächliwis / Hinterroos ist so zu gestalten und zu bebauen, dass eine Durchlässigkeit für den Fussverkehr aus allen Richtungen gewährleistet ist. Mindestens an den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind Fusswege anzuordnen. Die Fusswege sind öffentlich zugänglich. Das Areal ist entsprechend frei begehbar. Sämtliche Fusswege bleiben jedoch im Privateigentum. Es bestehen keine Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit.

Fussverkehr:
Art. 18

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an drei Stellen gemäss Situationsplan. Die am nördlichsten gelegene Zu- und Wegfahrt dient den zwei oberirdischen Abstellplätzen und die direkt südlich angrenzende Zu-/Wegfahrt dient der Tiefgarage. Die oberirdischen Abstellplätze, die entlang der Strasse Hinterroos sowie der Länggenstrasse angeordnet werden dürfen, sind direkt ab den Strassen erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr:
Art. 19

Die Anzahl Abstellplätze für Velos richtet sich nach dem Minimalbedarf nach der VSS-Norm 40 065¹⁶. Demnach ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer nachzuweisen, wobei halbe Zimmer auch mitgerechnet werden.

Abstellplätze für Velos: Art. 20

Die Abstellplätze sind grundsätzlich ebenerdig mindestens an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen. Davon müssen mindestens 70 Prozent als Langzeitabstellplätze geeignet und entsprechend gedeckt respektive witterungsgeschützt sein. Diese Richtzahl entstammt der Empfehlung für Veloparkierung für Wohnbauten des Kantons Zürich und der Velokonferenz Schweiz¹⁷. Gedeckte Abstellplätze sind im Gebäude im Baubereich C sowie westlich entlang des Baubereichs C vorgesehen. Weitere gedeckte und ungedeckte Abstellplätze sind vor den drei Hauseingängen sowie beim Freiraum «Spiel und Gemeinschaft» vorgesehen.

Im Sinne eines Minimalangebots sind mindestens 5 Prozent der Abstellplätze für Spezialvelos vorzusehen. Höchstens die Hälfte der Abstellplätze für Spezialvelos dürfen aufgrund der begrenzten oberirdischen Platzverhältnisse unterirdisch angeordnet werden.

Art. 20 Abs. 4 verweist darauf, dass gemäss Art. 51 Abs. 1 BZO an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen vorzusehen sind. Das Richtprojekt sieht in den Hauseingangsbereichen ausreichend grosse solche Abstellflächen vor.

¹⁶ Vom 31. März 2019.

¹⁷ Veloparkierung für Wohnbauten, Merkblatt Version 1.0, Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion Amt für Verkehr, Koordinationsstelle Veloverkehr, Oktober 2012

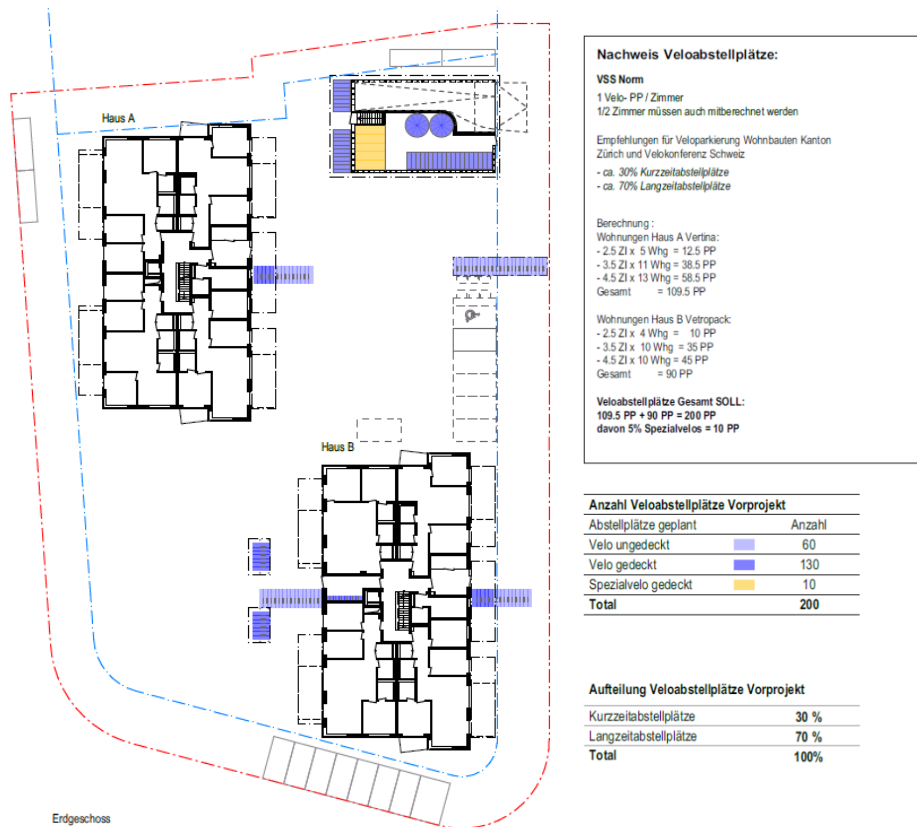


Abbildung 34: Nachweis Veloabstellplätze (Hinweis: weitere 5 Spezialvelo-Abstellplätze sind in der Tiefgarage angeordnet), Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2025

Im Geltungsbereich richtet sich die Berechnung des Normbedarfs für die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für Bewohnende und Besuchende nach Art. 49 Abs. 1 lit. a BZO. Demnach ist pro 80 m² Nettogeschossfläche ein Garagen- oder Abstellplatz respektive mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind gemäss Art. 49 Abs. 4 BZO 15 Prozent der Abstellplätze für Besuchende zu erstellen. Gestützt auf Art. 49 Abs. 5 BZO gelten die folgenden Reduktionsfaktoren:

Abstellplätze für
 Personenwagen:
 Art. 21

	Bewohnende	Besuchende
Maximum	92 %	80 %
Minimum	70 %	50 %

Für die Berechnung der behindertengerechten Abstellplätze ist das Reglement des Kanton Zürichs massgebend. Dieses sieht pro 25 Wohnungen einen behindertengerechten Abstellplatz für Bewohnende und einen behindertengerechten Abstellplatz für Besuchende vor.

Gemäss diesen Vorgaben resultiert ein Maximum von 63 Abstellplätzen für Bewohnende und 9 Abstellplätze für Besuchende unter Berücksichtigung der Rundungsvorgaben gemäss Art. 49 Abs. 6 BZO. Folglich beträgt die Anzahl Abstellplätze gemäss BZO maximal insgesamt 72 (63 + 9).

Das Minimum der Abstellplätze beträgt 48 für Bewohnende und 6 Abstellplätze für Besuchende. Folglich beträgt die Anzahl Abstellplätze gemäss BZO minimal insgesamt 54 (48 + 6).

Im Richtprojekt wird das Maximum an Abstellplätzen ausgewiesen. Es handelt sich um 63 Abstellplätze für Bewohnende in der Tiefgarage und 9 oberirdische Abstellplätze für Besuchende.

Hinzu kommen die insgesamt 12 Abstellplätze aufgrund von Dienstbarkeiten mit der Nachbarschaft, davon neun unter- und drei oberirdisch (vgl. Kapitel 2.8). Dies ergibt ein Total von 84 Abstellplätzen.

Grundsätzlich sind alle Abstellplätze im Geltungsbereich unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Besuchende sowie die 3 Dienstbarkeits-Abstellplätze. Es dürfen maximal 12 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Sie sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erstellen. Das Richtprojekt ordnet die oberirdischen Parkplätze entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks, entlang der Strasse Hinterroos sowie entlang der Länggenstrasse an. Die Stellen sind so gewählt, dass keine Abstellplätze im Bereich der Freiräume «Pärkli» und «Spiel und Gemeinschaft» liegen.

Im Falle eines Strassenausbaus der Strassen sind die Abstellplätze im Baulinienbereich aus dem Baulinienbereich heraus zu verlegen (Art. 21 Abs. 6). Die oberirdischen Alternativstandorte sind im Richtprojekt dargestellt.

Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit sind alle Abstellplätze für Bewohnende mit Elektrolademöglichkeiten auszustatten (Art. 21 Abs. 7).

Im nordöstlichen Teil des Gestaltungsplans sind zwei oberirdische Abstellplätze für Personenwagen vorgesehen. Diese liegen in ausreichender Distanz zum Trottoir, so dass keine Konflikte zwischen parkierenden Fahrzeugen und zu Fuss Gehenden zu erwarten sind. Tangiert ist damit ausschliesslich der Fussverkehr, der unmittelbar mit der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften verbunden ist.

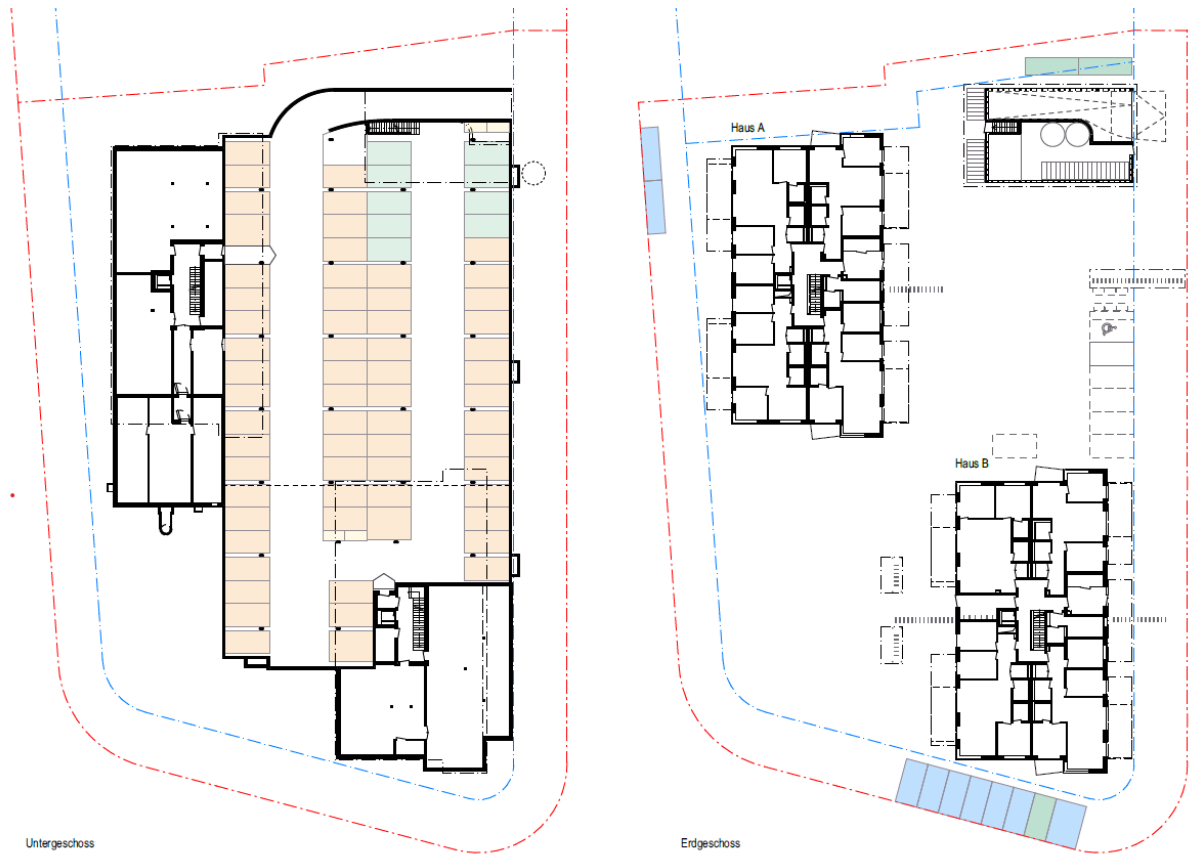
Überlagernde Festlegung Art. 18 Fussweg und Art. 19 Zu- und Wegfahrt

Der Fussweg gemäss Art. 18 dient dem Fussverkehr primär als Zugang zu den Wohnliegenschaften. Eine übergeordnete Ost-West-Verbindung wird für den Fussverkehr über den nördlich gelegenen Bachweg sichergestellt. Entsprechend ist auf der betroffenen Fläche nicht mit einem hohen Fussverkehrsaufkommen zu rechnen.

Werden die zwei Parkplätze für Bewohnende verwendet, ist ein durchschnittliches Fahrtenaufkommen von rund 2.5 Fahrten pro Parkfeld und Tag anzunehmen. Besuchsparkplätze generieren erfahrungsgemäss noch weniger Verkehr. Insgesamt ist mit lediglich etwa fünf Parkmanövern pro Tag zu rechnen. Diese geringe Frequenz, kombiniert mit der untergeordneten Bedeutung der Strasse für den Fussverkehr, lässt kein sicherheitsrelevantes Problem erwarten.

Um zu verhindern, dass Personen direkt um die nordöstliche Hausecke des Baufelds C in die Parkplätze gehen und dadurch möglicherweise in Konflikt

mit parkierenden Fahrzeugen geraten, können gestalterische Elemente im Rahmen des Bauprojekts Abhilfe schaffen. Im Richtprojekt sind dort ein Baum sowie Hecken und Büsche vorgesehen.



Nachweis Abstellplätze Personenwagen und Motorräder:
BZO- Reglement Gemeinde Bachenbülach
 Art. 49 Abs. 1 a)
 Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen: pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
 Art. 49 Abs. 4
 Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind 15% der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.
 Art. 49 Abs. 8
 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer.
 Reglement IV- PP Kanton Zürich
 1 IV- PP / 25 Wohnungen (Whg) + 1 IV- PP für Besucher
 Berechnung:
 NGF Wohnzwecke: 5'402 m² siehe separate Berechnung
 5'402 m² / 80m² = 68 PP Bewohner
 15% = 10.2 PP >> 11 PP Besucher
Abstellplätze Personenwagen SOLL gemäss BZO:
 Bewohnerinnen und Bewohner: 69 PP
 davon IV PP: 2 PP
 Besucherinnen und Besucher: 11 PP
 davon IV-PP: 1 PP
 Entsprechend den Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Nachbarschaft und der Vertina Anlagengestiftung zusätzlich:
 9 PP unterirdisch
 3 PP oberirdisch

Anzahl Abstellplätze Personenwagen Bewohner Vorprojekt

Abstellplätze geplant	Anzahl
Besucherinnen und Besucher oberirdisch	9
Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch	63
Gesamt	72

Anzahl Abstellplätze Personenwagen Dienstbarkeit Vorprojekt

Abstellplätze geplant	Anzahl
Dienstbarkeit oberirdisch	3
Dienstbarkeit unterirdisch	9
Total	84

Anzahl Abstellplätze Motorräder Vorprojekt

Abstellplätze geplant	Anzahl
Motorräder	4
Total	4

Abbildung 35: Nachweis Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder, Galli Rudolf und Kolb Landschaftsarchitektur, 2024

An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist ein Unterflurcontainer zu erstellen.

Unterflurcontainer:
 Art. 22

4.6 Umwelt

Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Lärmgutachten für den Strassenlärm für die Wohngebäude in Baubereich A und B erstellt. Das Gebäude in Baubereich C gilt als neue ortsfeste Anlage. Es gelten gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm. Die Einhaltung der Lärmwerte für dieses Gebäude erfolgt in einer späteren Planungsphase. Der Gestaltungsplan hält entsprechend fest, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte für Lärm nachzuweisen ist, soweit dies nicht bereits in einer früheren Planungsstufe erfolgt ist.

Lärm:
Art. 23

5. Schlussfolgerungen

Mit dem Gestaltungsplan «Areal Bächliwis / Hinterroos» wird die Voraussetzung zur Neubebauung des Areals Bächliwis / Hinterroos geschaffen. Dies entspricht den übergeordneten Vorgaben auf kantonaler, regionaler und kommunaler Stufe.

Der Gestaltungsplan erlaubt in der weiteren Entwicklung ein angemessenes Mass an Flexibilität während gleichzeitig die Qualitäten gesichert werden. Die Einhaltung baulicher, freiräumlicher und verkehrlicher Vorgaben wird durch entsprechende Festlegungen gewährleistet.

6. Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde von Mitte Juni bis Mitte September 2025 durchgeführt. Der Kanton formulierte im Vorprüfungsbericht vom 11. September 2025 verschiedene Anpassungsanträge. In der darauffolgenden Überarbeitung konnten sämtliche Anträge umgesetzt werden. Der Umgang mit den einzelnen Anträgen ist in Anhang A1 dokumentiert.

6.2 Öffentliche Auflage

Text folgt

6.3 Festsetzung Gemeinderat

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderats.

6.4 Weiteres Vorgehen

Genehmigung Kanton

Nach der Zustimmung des Gemeinderats wird der Gestaltungsplan an den Kanton zur Genehmigung überreicht.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird der Gestaltungsplan während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Voraussetzung dafür ist, dass die Rekursfrist ungenutzt verstreicht oder allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

A1 Dokumentation Umgang mit Vorprüfung

Geprüfte Unterlagen

Nr. Massgebende Unterlage	Datum
1. Situationsplan Mst. 1:500	23. Mai 2025
2. Höhenlinienplan Mst. 1:500	23. Mai 2025
3. Vorschriften	23. Mai 2025
4. Bericht nach Art. 47 RPV	23. Mai 2025

Mitbericht der Ämter

Amt
Amt für Raumentwicklung
Tiefbauamt
Amt für Mobilität
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Auswertung

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
1. Situationsplan	Überlagerung Baubereich A von Verkehrsbaulinien	<p>Der Baubereich A tangiert den Verkehrsbaulinienbereich. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV soll die Verkehrsbaulinie revidiert werden. Für die Genehmigung des Gestaltungsplans muss die Revision der Verkehrsbaulinie rechtskräftig sein. Alternativ ist die Verkehrsbaulinie über den Gestaltungsplan zu suspendieren oder der Baubereich zu verkleinern.</p> <p>→ Für die Genehmigung des Gestaltungsplan muss die Revision der Verkehrsbaulinie (RRB Nr. 4828/1966) rechtskräftig sein, damit Baubereich A den Verkehrsbaulinienbereich nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme. Die Anpassung der Verkehrsbaulinie wurde am 27.8.25 in Kraft gesetzt
2. Situationsplan	Oberirdische Autoabstellplätze	<p>Die Lage der Tiefgarageneinfahrt im Baubereich C ist aus lärmtechnischer Sicht gut geeignet. Die Einfahrt ist kurz ab übergeordneter Strasse und folgt dem Prinzip «Lärm zu Lärm».</p> <p>Im Gestaltungsplangebiet sind jedoch neben der Tiefgarage auch oberirdische Abstellplätze vorgesehen. Die oberirdischen Abstellplätze sind gemäss dem Situationsplan an fünf verschiedenen Stellen zulässig. Im Sinne der Lärmvorsorge und eines qualitätsvollen Aussenraums ist der Bedarf für die Parkplätze zu prüfen, die oberirdische Anzahl möglichst zu minimieren und zu konzentrieren.</p> <p>→ Der Bedarf und die Lage der oberirdischen Parkplätze sind im Sinne der Lärmvorsorge zu prüfen. Die oberirdischen Abstellplätze sind möglichst zu reduzieren und zusammenzufassen. Falls keine Optimierung vorgenommen werden kann, ist im Bericht nach Art.47 RPV nachvollziehbar darzulegen, aus welchen Gründen.</p> <p>Auf dem Situationsplan sind längs neben dem Pavillon-Gebäude (Tiefgaragenzugang) zwei Parkfelder angeordnet. Der Pavillon bzw. Baubereich C überragt hier die Parkplätze. Dies widerspricht der Darstellung des Richtprojektes auf Seite 26 des Berichts nach Art. 47 RPV. Ebenso sind die Parkfelder entlang der Hinterroos-Strasse im Richtprojekt und Situationsplan an unterschiedlicher Lage vorgesehen.</p>	In Rücksprache mit dem Kanton werden in Art. 21 neu Reduktionsfaktoren festgelegt. Damit ist eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze möglich. Die Platzierung der Abstellplätze wurde zudem justiert und stärker zusammengefasst. Neu befinden sich entlang der Bächliwisstrasse u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Abstellplätze mehr. Die Darstellung im Richtprojekt und Gestaltungsplan wurden aufeinander abgestimmt.

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
3. Situationsplan	Oberirdische Autoabstellplätze	<p>Generell entsteht der Eindruck, dass die oberirdische Parkierungssituation im Situationsplan und Bericht nicht aufeinander abgestimmt ist. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird erläutert, dass sich die Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen und Besuchern oberirdisch entlang der Strasse Bächliwis und der Längenstrasse befinden. Gemäss Situationsplan befinden sich auch Abstellplätze entlang der Hinterroos-Strasse.</p> <p>→ Der Situationsplan und der Bericht nach Art. 47 RPV sind hinsichtlich der oberirdischen Abstellplätze aufeinander abzustimmen.</p>	Situationsplan und Richtprojekt bzw. Bericht wurden aufeinander abgestimmt.
4. Situationsplan	Überlagerung von Zu- & Wegfahrten und Fussweg (Zufahrt Grundstück Nr. 1165 und 1166)	<p>Am nördlichen Perimeterrand überlagern sich die Festlegungen «Fussweg» und «Zu-/Wegfahrt MIV». Es ist unklar, ob die Überlagerung zweckmässig ist und die Verkerssicherheitsaspekte für den Fussverkehr und den motorisierten Verkehr eingehalten werden können.</p> <p>→ Die Überlagerung der Festlegung ist zu bereinigen. Alternativ ist zu erläutern, wie sich die Doppelnutzung sich verträgt und eine gute und sichere Erschliessungssituation sichergestellt werden kann.</p>	Die Überlagerungen sind aus Sicht Verkehrssicherheit unproblematisch. Entsprechende Erläuterungen dazu wurden im Bericht in Kap. 4.5 Erschliessung und Parkierung ergänzt.
5. Situationsplan	Zu- und Wegfahrt MIV	<p>Es sind zwei Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr festgehalten.</p> <p>→ Wir empfehlen diesen im Gestaltungsplan differenziert auszuweisen, d.h. als Tiefgaragenzufahrt und als Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen.</p>	Umgesetzt im Situationsplan
6. Situationsplan	Unterirdischer Bereich und Voraussetzungen für Pflanzen	<p>Wir begrüssen die Festlegung eines «unterirdischen Baubereichs» als Beitrag zu einer klimaangepassten Arealentwicklung, zur Schaffung ausreichender Wachstumsmöglichkeiten für Bäume und zur Förderung hochwertiger Aussenräume.</p> <p>Allerdings ist der unterirdische Baubereich sehr grosszügig bemessen: Der Geltungsberiech des Gestaltungsplans kann nahezu vollständig unterbaut werden. Dies beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität, erschwert die Pflanzung von grosskronigen Bäumen und wirkt sich negativ auf das Lokalklima aus.</p>	<p>Mit der Reduktion der Abstellplätze konnte der unterbaubare Bereich im südwestlichen Teil reduziert werden. Sämtliche grosskronigen Bäume befinden sich ausserhalb des unterbauten Bereichs.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäss Umsetzungshilfe Grünflächenziffer das Mass von 1.5 m ausdrücklich erwähnt wird.</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<p>Lediglich der Freiraum «Park» bleibt teilweise von einer Unterbauung ausgenommen. Auffällig ist zudem, dass sich fast alle vorgesehenen Baumpflanzungen im Verkehrsbaulinienbereich befinden. Im ungünstigsten Fall – bei Beanspruchung dieser Flächen – würden lediglich zwei grosskronige Bäume auf dem Areal verbleiben. Ein langfristig qualitätsvoller Aussenraum sowie ein angenehmes Mikroklima wäre damit nicht gewährleistet.</p> <p>Hinzu kommt, dass die geplante Überdeckung von 0.6 bis 1.5 Metern für die Pflanzung grosskroniger Bäume nicht ausreicht. Ein Wurzelraum von lediglich 1.5 Metern gefährdet die langfristige Entwicklung grosskroniger Bäume erheblich. Im Falle einer Sanierung der Tiefgarage müssten die Bäume mit grosser Wahrscheinlichkeit entfernt werden.</p> <p>→ Der unterbaubare Bereich ist auf ein notwendiges Mindestmass zu verkleinern. Alternativ ist zur Sicherung ausreichender Wachstumsbedingungen die minimale Überdeckung unterirdischer Bauten zu erhöhen (Art. 15 GPV)</p>	
7. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 4 GPV – Anzahl zulässiger Bauten und Nutzweise	<p>Gestützt auf §83 PBG ist die Zahl zulässiger Bauten pro Baubereich sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten im Gestaltungsplan zu regeln.</p> <p>→ In der Vorschrift ist zu regeln, wie viele Bauten pro Baubereich zulässig sind.</p> <p>→ In den Vorschriften ist die zulässige Nutzweise in den Baubereichen zu regeln.</p> <p>Zudem wird aus den Vorschriften nicht klar, dass der Baubereich C ein Gebäude für die Tiefgarageneinfahrt und die Veloparkierung sein soll, Auch dies ist zu präzisieren.</p> <p>→ Art. 4 Abs. 5 GPV ist gemäss Erwägung zu präzisieren.</p>	<p>Die Anzahl Gebäude pro Baufeld sowie die Nutzung in Baubereich C werden in Art. 4 präzisiert.</p> <p>Die allgemeine Nutzweise bedarf keiner Konkretisierung. Es gilt die BZO (vgl. Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften).</p>
8. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 4 GPV – Äussere Abmessung der Bauten	<p>Gemäss §83 PBG sind die äusseren Abmessungen der Bauten im Gestaltungsplan festzulegen. Zudem wird mit den grosszügig ausgedehnten Baubereichen eine beträchtliche Gebäudebreite bzw. -tiefe ermöglicht. Solche Gebäudevolumen widersprechen aus unserer Sicht der Zielsetzung «Erhalt des Charakters» gemäss Quartiererhaltungszone.</p>	<p>Gebäudelängen und -breiten wurden in den Vorschriften in Art. 7 ergänzt. Vergleiche die Hinweise zum Mass in Kapitel 4.2.</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
<p>→ Es sind maximale Gebäudelängen und -breiten im Sinne der Zielsetzung der Quartiererhaltungszone in den Vorschriften aufzunehmen.</p>			
9. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 4 GPV – Hinweise zum reduzierten Grundabstand	<p>Gemäss Art. 27 BZO ist im Rahmen der Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone ein Grundabstand von 5 m einzuhalten. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf Seite 37 erläutert, dass der Grundabstand im Norden eingehalten wird, obwohl der Baubereich C ausschliesslich einen Abstand von 3.5 m zur Grundstücksgrenze aufweist. Da die Harmonisierung der Baubegriffe in Bachenbülach noch nicht erfolgt ist, kann dem reduzierten Grundabstand gestützt auf § 273 PBG zugestimmt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach der Harmonisierung der Baubegriffe ein reduzierter Grundabstand ausschliesslich für Klein- und Anbauten mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zur Anwendung kommen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme Hinweis: Der Gestaltungsplan legt in Art. 3 Abs. 1 GPV fest, dass die alten Baubegriffe und Messweisen gelten. Dies ist auch zutreffend, nachdem die Gemeinde die neuen Begriffe und Messweisen eingeführt hat.</p>
10. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 4 GPV – Balkone	<p>Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird die grosszügige Ausscheidung der Baubereiche damit begründet, dass die Balkone mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen sollen. Dennoch erlaubt Art. 4 Abs. 2 lit. a, dass Balkone bis zu 1.5m über die Baubereiche hinausragen, was nicht nachvollziehbar ist. Balkone sind vom Überstellen der Baubereiche auszunehmen, ansonsten Erachten wir den Projektierungsspielraum als zu gross und es sind die Baubereiche zu verkleinern. → Balkone sind vom Überstellen der Baubereiche auszunehmen (Art. 4 Abs. 2 lit.a GPV)</p>	<p>Die Vorschrift in Art.4 Abs. 2 wurde entsprechend der Vorgabe angepasst. Zu beachten ist, dass die Regelung zu den Balkonen differenziert wird: Die Balkone entlang der Nordfassade von Gebäude B dürfen die Baubereiche überstellen. Alle anderen Balkone nicht.</p>
11. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 4 GPV – Gebäudeabstand zwischen Baubereich A und B	<p>Die Baubereiche A und B weisen lediglich einen Abstand von 2 m auf (Koordinationspunkt 5 und 7). Um die bestehende bauliche Struktur sowie den architektonischen Ausdruck innerhalb der Quartiererhaltungszone gemäss Art. 23 BZO zu bewahren, ist im Gestaltungsplan ein angemessener Gebäudeabstand sicherzustellen. Damit auch das städtebauliche Konzept der schachbrettartigen versetzten Zwillingkörper nach Neuüberbauung des Areals weiterhin lesbar ist. Bei Bedarf ist ein Gebäudeabstand in den Vorschriften aufzunehmen oder die Baubereiche im Situationsplan sind anzupassen.</p>	<p>Es wurden neu minimale Gebäudeabstände in Art. 7 definiert. Die Abstände werden so gewählt, dass ausreichend Projektierungsspielraum besteht.</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<p>→ Im Gestaltungsplan ist ein ausreichender Gebäudeabstand (Baubereich A/B) im Sinne der Zielsetzung zur Quartiererhaltungszone sicherzustellen.</p>	
12. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 7 GPV – zulässige Baumasse	<p>Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV ist nach Art. 27 Abs. 1 BZO eine Baumassenziffer von maximal 3.5 m³/m² zulässig. Im Bericht wird zudem erläutert, dass im Gestaltungsplan keine Präzisierung dazu erfolgt. Im Gestaltungsplan wird die zulässige Baumasse über die festgelegten Baubereiche (maximal Gebäudegrundfläche) sowie über die zulässigen Gesamthöhen definiert. Dies kann dazu führen, dass eine höhere Baumasse als 3.5 m³/m² mit dem Gestaltungsplan zulässig ist. Der Gestaltungsplan darf nach Art. 26 Abs. 1 lit. c BZP den Rahmen der Grundordnung jedoch nicht überschreiten.</p> <p>→ In den Gestaltungsplanvorschriften ist eine maximale Baumassenziffer von 3.5 m³/m² zu sichern.</p>	<p>Da im Gestaltungsplan keine Konkretisierung erfolgt, gilt gemäss Art. 3 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die maximale Baumassenziffer gemäss BZO. Es ist nicht korrekt, dass mit dem Gestaltungsplan eine höhere Baumasse erlaubt wird. Eine entsprechende Konkretisierung wurde im Bericht Kapitel 4.2 angebracht.</p>
13. Gestaltungsplanvorschriften	Kapitel C «Freiraum» (Art. 9 – 15 GPV)	<p>Es hat eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Freiraum stattgefunden. Die unterschiedlichen Freiraumtypen werden durch die Gestaltungsplanvorschriften gut gesichert. Der Freiraum Pärkli dient der ruhigen Nutzung. Wie dieser ausgestaltet ist, wird über Art. 9 Abs. 3 GPV jedoch nicht geregelt. Eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung ist somit nicht sichergestellt.</p> <p>→ Die Freiraumqualitäten aus dem Richtprojekt sind für den Freiraum Pärkli verbindlich über die Vorschriften zu sichern.</p>	<p>Die allgemeinen Gestaltungsqualitäten wurden in Art. 9 Abs. 1-4 ergänzt.</p>
14. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 12 GPV – Unversiegelte Flächen	<p>Wir begrüßen die Festlegung eines Mindestanteils unversiegelter Fläche. Die Regelungen referenzieren auf eine «massgebliche Grundfläche». Es ist nicht abschliessend klar, welche Fläche damit gemeint ist.</p> <p>→ Art. 12 GPV ist gemäss der Erwägung zu präzisieren. Zumindest ist die Definition der «massgeblichen Grundfläche» im Bericht nach Art. 47 RPV zu definieren.</p>	<p>Der Gestaltungsplan verwendet die alten Begriffe und Messweisen. Die «massgebliche Grundfläche» entspricht der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss neuen Begriffen und Messweisen. Der Erläuterungsbericht wird präzisiert.</p>
15. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 18 GPV – Fusswege	<p>Wir begrüßen die im Situationsplan vorgesehene feinmaschige Fusswegerschliessung. Zur besseren Verständlichkeit empfehlen wir, im Gestaltungsplan darzustellen, welche Fusswege öffentlich</p>	<p>Sämtliche Fusswege sind öffentlich zugänglich. Das Areal ist entsprechend frei begehbar. Sämtliche Wege sind jedoch</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		zugänglich sind und welche ausschliesslich der Bewohnerschaft vorbehalten bleiben sollen.	im Privateigentum. Es bestehen keine Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit.
16. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 20 GPV – Abstellplätze für Velos/ Spezialvelos	Art. 20 Abs. 3 GPV verlangt die Bereitstellung von mindestens fünf Abstellplätzen für Spezialvelos. Die grundsätzliche Berücksichtigung von Spezialvelos wird ausdrücklich begrüsst. Um jedoch eine bedarfsgerechte und situationsangepasste Umsetzung zu ermöglichen, wird empfohlen, die Anzahl der Spezialvelo-Abstellplätze proportional zur Gesamtzahl der Veloabstellplätze zu definieren – anstelle einer fixen Mindestanzahl. Das heisst, es sollte auch bei den Spezialvelos auf eine starre Vorgabe verzichtet und stattdessen ein nachvollziehbares Bemessungsverfahren angewendet werden. Eine entsprechende Rechnungshilfe bietet die Arbeitshilfe Veloparkierung (Kt. ZH)	Anstelle der fixen Vorgabe wurde ein Wert von 5 % der gesamten Abstellplätze definiert.
17. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 21 GPV – Abstellplätze für Personenwagen	Gemäss Art. 21 GPV berechnet sich der Bedarf an Autoabstellplätzen nach Art. 49 BZP. Diese sieht gemäss Abs. 5 vor, dass bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnisse die Reduktion der Abstellplätze verlangt werden kann. Ob dieser Absatz im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan angewendet werden kann, ist unklar. Im regionalen Gesamtverkehrskonzept (DV-Beschluss PZU im 2022) findet sich die Massnahme GM01.1 welche vorsieht, dass in Sondernutzungsplanungen die Erstellung von Mobilitätskonzepten grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben werden soll. Die Umsetzung der Massnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und ist in diesem Fall anzuwenden.	In Rücksprache mit dem Kanton werden in Art. 21 neu Reduktionsfaktoren festgelegt. Damit wird die Anzahl Abstellplätze reduziert. Die Reduktion ist nicht an die Bedingung zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts geknüpft. Eine entsprechende Vorgabe wird darum nicht mehr für notwendig bzw. sinnvoll erachtet. Eine gegenüber den Reduktionsfaktoren weitergehende Reduktion der Abstellplätze wird von der Gemeinde nicht unterstützt.

Nr.	Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
-----	-----------------------	----------------------	----------------------	---------------------

Massnahmenbereich GM01.1	
Vorgaben zur Steuerung der Verkehrsnachfrage bei Neuüberbauungen und Gebieten der Innenentwicklung	
Verantwortung / Umsetzung	Initiator: Bauverwaltung
	Massnahmenträger: Gemeinderat / Stadtrat bzw. Stadtparlament
	Kostenträger: Gemeinden, Private
	Weitere Beteiligte: Private
	Umsetzung bis: Daueraufgabe
	Verankerung: Sondernutzungsplanung
	Kosten: Tief
	Wirkung des Massnahmenbereichs: Hoch
Erläuterung Massnahmenbereich	Bei Arealen mit Sondernutzungsplanung wird das Erstellen von Mobilitätskonzepten grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben. Der Umfang des Mobilitätskonzeptes und deren Inhalte stehen dabei in Abhängigkeit des Neubauprojektes. Hinweise dazu liefert unter anderem das kantonale Beratungsangebot «Impuls Mobilität» [www.impulsmobilität.ch]. Spätestens mit der Baubewilligung wird das Mobilitätskonzept von der Gemeinde abgesegnet und die Bauträger verpflichten sich zur Umsetzung der im Mobilitätskonzept festgehaltenen Massnahmen.

→ Die Vorgabe zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen des Baugesuchs ist in den Vorschriften zu sichern.

18.

Weil das Gestaltungsplangebiet über eine ÖV-Güteklasse C verfügt, sieht die kantonale Wegleitung für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs (2018, Stand Vernehmlassung) eine Reduktion auf 70% für Bewohnerinnen und Bewohner sowie 50% für Besucherinnen und Besucher vor.

→ Es fehlen Informationen zur Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit dem öffentlichen Verkehr. Dies ist im Bericht nach Art. 47 RPV abzuhandeln

→ Über die Vorschriften ist zu ermöglichen, dass die Anzahl der Abstellplätze reduziert werden kann, und zwar im folgenden Sinne:

- Für Bewohnerinnen und Bewohner auf 70% des Normalbedarfs gemäss Art. 49 BZO
- Für Besucherinnen und Besucher auf 50% des Normalbedarfs

Mit einem Mobilitätskonzept kann dieser Bedarf weiter unterschritten werden.

Die Erschliessung mit dem ÖV wird im Bericht in Kap. 2.4 abgehandelt.
 Betreffend Reduktion der Abstellplätze vgl. Nr. 17

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
19. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 21 GPV – Beanspruchung von Baulinienbereich	<p>Mit Art. 21 Abs. 4 GPV wird geregelt, dass die im Baulinienbereich angeordneten Abstellplätze zu verlegen sind, falls sie mit einem allfälligen Strassenausbau in Konflikt stehen. Die Alternativstandorte sind im Richtprojekt ersichtlich. Die Verlegung der Autoabstellplätze in das Areal würde den Aussenraum bzw. den Spiel- und Gemeinschaftsraum massgeblich schmälern. Aus unserer Sicht ist somit mit dem Gestaltungsplan ein qualitätsvoller Aussenraum langfristig nicht sicherzustellen.</p> <p>Zudem sind im Quartier (in der Quartiererhaltungszone) mehrere grosse oberirdische Parkplatzflächen vorzufinden. Diese schmälern die Siedlungsqualität im Quartier. Mit der Neubebauung des Gestaltungsplangebiets sind solche Situationen zu verhindern.</p> <p>→ Für den Fall eines Strassenausbaus und damit der Beanspruchung des Verkehrsbaulinienbereichs ist eine andere Lösung als die Verschiebung der Autoabstellplätze in das Areal zu finden (z. B. Reduktion von Abstellplätzen, unterirdische Anordnung, etc.).</p> <p>Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung im Baulinienbereich empfehlen wir zu prüfen, ob die kommunalen Verkehrsbaulinien für die Dauer der Rechtskraft des Gestaltungsplans suspendiert werden können. Dadurch könnten die im Richtprojekt vorgesehenen Qualitäten langfristig gesichert und die voranstehenden genannten beiden Auflagen hinfällig werden.</p>	<p>In Rücksprache mit dem Kanton werden in Art. 21 neu Reduktionsfaktoren festgelegt. Damit wird die Anzahl Abstellplätze reduziert.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Parkplatzminimums sind neu nur noch 6 Besucherparkplätze erforderlich. Hinzu kommen 3 Parkplätze gemäss Dienstbarkeiten zugunsten der Nachbarsgrundstücke, deren zwei ausserhalb des Baulinienbereichs liegen. Bei einer Beanspruchung der Baulinienbereiche entlang allen drei Strassen müssten also max. 7 Abstellplätze verlegt werden, anstatt wie bisher 12. Die freiräumliche Qualität würde damit erheblich weniger eingeschränkt. Gleichzeitig ist dieses Szenario sehr unwahrscheinlich. Darüber hinaus könnte im Falle einer Baulinienbeanspruchung mit der Gemeinde eine Einigung gesucht werden, ob einzelne Besucherparkplätze in die Tiefgarage verlegt werden können. Im Sinne eines Nachweises, dass eine vollständige oberirdische Anordnung möglich ist, weist das Richtprojekt aktuell aber sämtliche geforderten Abstellplätze oberirdisch aus.</p>
20. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 21 GPV – Abstellplätze für Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsbereichs	<p>Auf Seite 30 des Berichts nach Art. 47 RPV wird eine Dienstbarkeit erwähnt, welche den Bedarf der Parkplätze aus dem Gestaltungsplangebiet erhöht. Deren Erstellung ist in den Gestaltungsplanvorschriften nicht berücksichtigt. Somit dürften diese Abstellplätze im Gestaltungsbereich nicht erstellt werden.</p> <p>→ Im Bericht nach Art. 47 RPV ist nachvollziehbar darzulegen. Weshalb im Gestaltungsplangebiet Abstellplätze für Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsbereichs erstellt werden müssen bzw. was der Ursprung des Dienstbarkeitsvertrags ist. Sollte dieser Nachweis erbracht werden können, sind die</p>	<p>Art. 21 wurde entsprechend angepasst. Es handelt sich um Dienstbarkeiten zugunsten anderer Grundstücke. Diese behalten die Last, dass insgesamt 12 Abstellplätze zugunsten anderer Grundstücke erstellt werden müssen. Der genau Hintergrund dieser Dienstbarkeiten ist unklar. Bei einem Baugesuch ist nachzuweisen, dass die entsprechenden Dienstbarkeiten erfüllt werden. Daher ist mit</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<p>Vorschriften dahingehend anzupassen, dass die durch die Dienstbarkeit erforderlichen Parkplätze erstellt werden können.</p> <p>→ Für die Genehmigung des Gestaltungsplans sind die Dienstbarkeiten beizulegen.</p>	<p>dem Gestaltungsplan die Möglichkeit zur Erstellung dieser Parkplätze zu schaffen.</p>
21. Gestaltungsplanvorschriften	Energie / Abwärmeequellen	<p>Gemäss regionalem Richtplan Unterland befindet sich der Gestaltungsplan im Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundenen Energieträger. Für die im regionalen Richtplan bezeichneten Eignungsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger haben die Gemeinden geeignete Massnahmen zu prüfen. Insbesondere die Gemeinde Bülach, Bachenbülach, Höri, Dielsdorf, Niederglatt, Niederhasli und Oberglatt haben für die im regionalen Richtplan bezeichneten Eignungsgebiete für rohrleitungsgebundene Energieträger entsprechende Massnahmen zu prüfen. Sie legen gebietsweise fest, mit welchen Energieträgern diese versorgt werden sollen. Welche Massnahmen geprüft wurden, kann dem Gestaltungsplandossier nicht entnommen werden.</p> <p>→ Es ist eine Auseinandersetzung mit der Richtplanfestlegung «Eignungsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger» erforderlich. Dabei sind geeignete Massnahmen im Sinne der Richtplanziele zu prüfen.</p>	<p>Die entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer separaten Studie durchgeführt. Sie kam zum Schluss, dass keine rohrgebundenen Energieträger zur Verfügung stehen und zweckmässig genutzt werden können. Die Erläuterungen dazu sind in Kap. 2.3.4. enthalten.</p>
22. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 24 GPV – Inkrafttreten	<p>Wir empfehlen folgende Formulierung für Art. 24 GPV: «Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.»</p>	<p>Umgesetzt in der Vorschrift Art. 24</p>
23. Gestaltungsplanvorschriften	Art. 25 GPV – Abweichungen	<p>Art. 25 GPV erlaubt Abweichungen im Gestaltungsplan. Nach § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Gemäss Entscheidung des Baurekursgerichts sind unter besonderen Verhältnisse nach § 220 PBG Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden ver-</p>	<p>Der bisherige Art. 25 GPV wurde gestrichen</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<p>mag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topografie. Form oder Lage des Baugrundstücks liegen. Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für die Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Unter dieser Voraussetzung ist im Gestaltungsplan eine solche Abweichung nicht rechtmässig, zumal mit dem Gestaltungsplan auf allfällige besondere Verhältnisse reagiert werden kann. Ein Gestaltungsplan ist somit grundsätzlich ausnahme-feindlich.</p> <p>→ Art. 25 GPV ist zu streichen.</p>	
24. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	Kap. 2.2.1 Rahmenbedingungen – Abgrenzungslinie Flughafen	<p>Der Gestaltungsbereich befindet sich innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm dürfen in diesem Bereich grundsätzlich keine neuen Wohnpotenziale über Planungen geschaffen werden (Pt. 4.7.1.2, kantonaler Richtplan). Da es sich vorliegend um einen exekutorischen Gestaltungsplan handelt, wird von der Grundordnung nicht abgewichen bzw. keine Mehrausnutzung über den Gestaltungsplan gegenüber der BZO ermöglicht. Somit ist die Vorgabe der AGL eingehalten.</p> <p>→ Der Nachweis der Einhaltung der Richtplanvorgaben zur AGL ist im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.</p>	Der Nachweis der Einhaltung der Richtplanvorgaben zur AGL wurde im Bericht in Kap. 2.2.1 ergänzt.
25. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	Kap. 2 Rahmenbedingungen – Regionale Richtplanung	<p>In Kap. 2.2.2 wird erläutert, welche Richtplanfestlegungen im Nahbereich des Gestaltungsplans vorhanden sind. Nicht erwähnt wird dabei der hindernisfreie kantonale Wanderweg (Nr. 4, route «Oberglatt-Bülach»). Dieser verläuft entlang des Gestaltungsplanperimeters entlang an der Hinterroos-Strasse. Wir empfehlen, den Wanderweg ebenfalls im Bericht nach Art. 47 RPV abzuhandeln</p>	Der Wanderweg wurde im Bericht in Kap. 2.2.2 erwähnt.
26. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	Kap. 2 Rahmenbedingungen – rGVK Unterland +	<p>Im Jahr 2022 haben die Delegierten der Planungsregion Zürcher Unterland das regionale Gesamtverkehrskonzept Unterland (rGVK Unterland+) beschlossen. Darin sind Massnahmen vorgesehen, die im Rahmen von Sondernutzungsplanungen umzusetzen sind. Für vorliegende Planung sind folgende Massnahmen relevant</p>	Das regionale Gesamtverkehrskonzept Unterland wurde im Bericht in Kap. 2.3.1 aufgenommen.

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<ul style="list-style-type: none"> — Massnahme GM01.1: «Vorgaben zur Steuerung der Verkehrsnachfrage bei Neuüberbauungen und Gebieten der Innenentwicklung» — Massnahme GM01.5: «Förderung von alternativen und emissionsarmen Antriebsformen» <p>→ Das rGVK Unterland+ ist im Bericht nach Art. 47 RPV unter den Rahmenbedingungen aufzuführen und entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
27. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	Schutz vor Natur, Hochwasser	<p>Im südöstlichen Randbereich des Gestaltungsplangebiets (ungefähr 1m in das Gestaltungsplangebiet hineinreichend) besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte vom 11. Dezember 2012). Die Aussage in Kap. 2.4 des Berichts nach Art. 47 RPV, wonach für den Gestaltungsbereich keine Hochwassergefährdung vorliegt, trifft nicht zu und ist zu korrigieren.</p> <p>→In Kapitel 2.4 des Berichts nach Art. 47 RPV ist die erwähnte Aussage bezüglich Hochwassergefährdung zu korrigieren.</p>	Die Aussagen bezüglich der Hochwassergefahren wurden im Bericht, in Kap. 2.6 Naturgefahren, angepasst.
28. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	Schutz vor Natur, Hochwasser	<p>Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Im Bericht nach Art. 47 RPV ist die bestehende Hochwassergefährdung in den Abbildungen in Kapitel 2.4 aufgezeigt. Entsprechende Schutzmassnahmen sind in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans zu prüfen (z.B. Festlegung von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Tiefgarageneinfahrten / -ausfahrten etc.), Festlegen von Mindesthöhen für Erdgeschosse, Festlegen von Terrainerhöhungen, Festlegung von Nutzungsbestimmungen für gefährdete Bereiche) und im Bericht darzulegen. Dabei sind die im Wesentlichen von Süden nach Norden abfallende bestehende Topografie (vgl. Höhenlinienplan gemäss Art. 6 GPV) und die geplante künftige Topografie im Gestaltungsplangebiet zu berücksichtigen. Bauliche Veränderungen, welche die be-</p>	Die Aussagen bezüglich der Hochwassergefahren wurde im Bericht, in Kap. 2.6 Naturgefahren.

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
		<p>stehende Hochwassergefährdung weiter in das Gestaltungsplangebiet hinein ausdehnen könnten (z.B. Abgrabungen), sind zu vermeiden. Falls keine Schutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden soll, ist dies im Bericht zu begründen. Sofern keine Schutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Gestaltungsplanvorschriften zu ergänzen.</p> <p>→ In den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans sind Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu prüfen und im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Dabei ist die bestehende und die geplante künftige Topografie im Gestaltungsplangebiet zu berücksichtigen. Bauliche Veränderungen, welche die bestehende Hochwassergefährdung weiter in das Gestaltungsplangebiet hinein ausdehnen könnten (z.B. Abgrabungen), sind zu vermeiden. Falls keine Schutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden sollen, ist dies im Bericht nach Art. 47 RPV zu begründen.</p> <p>→ Wenn mit dem Gestaltungsplan keine Schutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Vorschriften wie folgt zu ergänzen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.»</p> <p>Für die Konzipierung von Schutzmassnahmen bietet die Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ (Tel. 044 308 21 55; naturgefahren@gvz.ch) eine kostenlose Beratung für Eigentümer/-innen und Planer/-innen an.</p>	
<p>29. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV</p>	<p>Schutz vor Naturgefahren, Oberflächenabfluss</p>	<p>Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (http://geo.zh.ch/maps, Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Nor, 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften</p>	<p>Aussagen bezüglich des Oberflächenabflusses wurde im Bericht, in Kap. 2.6 Naturgefahren, angepasst.</p>

Nr. Massgebende Unterlage	Bestandteil, Kapitel	Rückmeldung / Antrag	Umgang / Begründung
<p>und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.</p>			
<p>30. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV</p>	<p>Grundwasser</p>	<p>Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kanton Zürichs im Gebiet des südlichen Ausläufers des Glatgrundwasserstroms. Gemäss dem geotechnischen Bericht vom 15. November 2023 der Friedli-Partner AG wurden bei Baugrundsondierungen im Gestaltungsplangebiet Grundwasserspiegel in ca. 2.5 bis 4.5 m Tiefe auf 419.16 bis 419.28 m ü. M. gemessen. Der mittlere Grundwasserspiegel wird auf ca. 418.5 m ü. M. erwartet. Der höchste Grundwasserspiegel ist entgegen der Angabe (419.5 m ü. M.) im geotechnischen Bericht und im Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. Mai 2025 auf 420.5 m ü. M. anzunehmen. Gemäss der Grundwasserkarte und dem geotechnischen Bericht liegt der Gestaltungsplanperimeter im nutzbaren Bereich des Glatgrundwasserstroms. Da die Einbautiefen der geplanten Bauten nicht bekannt sind, kann die Bewilligungsfähigkeit des eingereichten Richtprojekts «Bächliwis» bezüglich Einbauten im Grundwasserträger nicht beurteilt werden.</p> <p>Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschoss, Pfahlfundationen, Baugrubenabschlüsse) ist gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung und für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» (2019).</p> <p>→ Im Gestaltungsplandossier ist eine Auseinandersetzung mit der Grundwasserthematik vorzunehmen.</p>	<p>Aussagen bezüglich des Grundwasserspiegels wurden im Bericht, in Kap. 2.7 Umwelt, ergänzt.</p>

