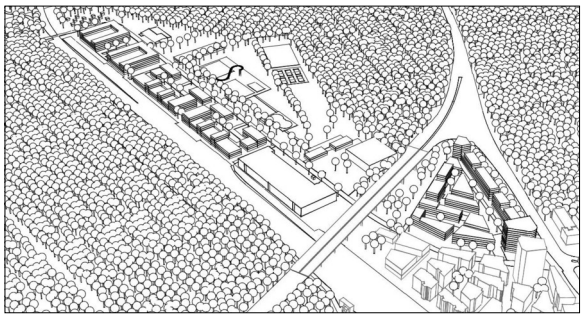
Gebietsentwicklung Schützenmatt Bülach Nord ZH

Ausgangslage: Die Bachelorarbeit stellt die Ergebnisse der Studie über die Gebietsentwicklung des Industriegebiets Schützenmatt in Bülach Nord vor. Auftrag war es, für das Gebiet passende Nachnutzungsmöglichkeiten und deren instrumentelle Sicherung aufzuzeigen. Im Gebiet Schützenmatt haben sich auf einer Fläche von 16 ha zunehmend flughafennahe Dienstleistungsbetriebe (v.a. Logistik) angesiedelt. Der Flächenbedarf für die Logistikbranche wird weiter steigen. Das Gebiet Schützenmatt ist jedoch räumlich nur bedingt entwicklungsfähig. Auf der Suche nach einem Standort mit weiteren Entwicklungsflächen rückt das Kasernenareal in Kloten ins Blickfeld. Durch die Verlagerung des Militärbetriebs von Kloten nach Bülach werden dort mittelfristig Flächen für einen neuen Flughafen Logistikstandort mit besseren Standortqualitäten frei (fiktive Annahme für die Bachelorarbeit). Die Stadt Bülach hat deshalb entschieden, das Industriegebiet Schützenmattstrasse mit seinem unmittelbaren Umfeld bei einem Abgang der Logistikbetriebe ab 2028 einer städtebaulichen und nutzungsbezogenen Transformation zuzuführen.

Vorgehen: Nachdem analysieren des Planungsgebiets wurde der Bedarf an Nutzungen von Region und Gemeinde abgeschätzt und Entwicklungsziele für das Gebiet festgelegt. Daraufhin wurden verschieden räumliche und nutzungsbezogene Szenarien entwickelt und eines davon zur Weiterbearbeitung empfohlen und in einem Richtkonzept ausgearbeitet. Zum Abschluss wurde die Instrumentalisierung der Entwicklung nach dem Richtkonzept aufgezeigt und die Nutzungsplanung exemplarisch ausgearbeitet.

Ergebnis: Der Verfasser des Berichts kommt zum Schluss, dass durch die Verlagerung der Logistikbetriebe nach Kloten für die Stadt Bülach die Change entsteht, ein Gebiet mit einzigartigen Charaktereigenschaften in Bahnhofsnähe nach ihren Bedürfnissen zu entwickeln und das Siedlungsgebiet nach Norden auszudehnen ohne unüberbaute Landschaft in Anspruch zu nehmen. Die Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass primär Bedarf nach Wohn-, Arbeits- und Sportnutzungen vorhanden ist. Aufgrund der Lärmsituation ist eine Weiterentwicklung der angrenzenden Wohngebiete im Gebiet nicht möglich. Als Standort für Arbeitsplatzgebiete und Sporteinrichtungen erscheint es hingegen optimal. Das dazu entworfene Richtkonzept berücksichtigt beide Nutzungen in gleichen Massen und gibt dem Gebiet eine attraktive Nutzungsdurchmischung aus Arbeiten und Freizeit. Zudem kann durch die Entwicklung auf das Bebauen von unüberbauten Gebieten in Bülach verzichtet werden. Die rechtlichen Rahmenbedingung für eine Umsetzung gemäss dem Richtkonzept sind nicht gegeben und müssen durch das Anpassen von regionalen und kommunalen Planungsinstrumenten geschaffen werden. Die Studie zeigt einen optimalen Fahrplan, in welchem das Gebiet innerhalb von zehn Jahren transformiert wird. Die Zeitdauer ist abhängig von den Zeitpunkten des Wegzugs der Logistikbetriebe, den Planungen der Grundeigentümern und der Führung der Anpassung der Planungsinstrumente und dürfte je nachdem mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Visualisierung Gebiet
Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © GIS-ZH



Konzept Nutzungsdurchmischung
Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © GIS-ZH

Richtkonzept Situation
Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © GIS-ZH

Diplomand

David Steiner

Referent
Prof. Dr. Donato Acocella

Korreferent
Beat Suter, Metron AG, Brugg AG, AG

Themengebiet
Raumplanung