



Kanton Zürich
Baudirektion



Gesamtverfügung

Generalsekretariat
Leitstelle für Baubewilligungen

www.zh.ch/planen-bauen

Referenz-Nr.: BVV 24-0973

18. Juli 2024

Baustelleninstallationen

Gemeinde Bülach

Bauherrschaft Spital Bülach AG, Spitalstrasse 24, 8180 Bülach

Projektverfasserin Metron Architektur AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg

Grundeigentümerin Spital Bülach AG, Spitalstrasse 24, 8180 Bülach

Lage Spitalstrasse 24, Kat.-Nr. 8130, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Massgebende Baustelleninstallation Etappe 1A (Plan-Nr. 33.4080) 1:1000 vom 01.03.2024
Unterlagen Baustelleninstallation Etappe 1B (Plan-Nr. 33.4082) 1:1000 vom 01.03.2024
Baustelleninstallation Etappe 1C (Plan-Nr. 33.4084) 1:1000 vom 01.03.2024
Baustelleninstallation Etappe 1D (Plan-Nr. 33.4087) 1:1000 vom 01.03.2024
Baustelleninstallation Etappe 2A (Plan-Nr. 33.4090) 1:1000 vom 01.03.2024
Baustelleninstallation Etappe 2B (Plan-Nr. 33.4092) 1:1000 vom 01.03.2024
Baustelleninstallation Etappe 3 (Plan-Nr. 33.4094) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 1A Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4081) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 1B Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4083) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 1C Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4085) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 1D Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4089) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 2A Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4091) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 2B Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4093) 1:1000 vom 01.03.2024
Etappe 3 Verkehrswege (Plan-Nr. 33.4095) 1:1000 vom 01.03.2024
Beschrieb der Bauetappen vom 01.03.2024
Beschrieb der Baustellenlogistik rev. 06.06.2024
Rodung und Ersatzaufforstungsplan (Plan-Nr. 33.01) 1:500 rev. 06.06.2024
Situationsplan (Plan-Nr. 33.0) 1:500 vom 30.01.2024

Beurteilungen und Lage an einer Staatsstrasse:

Kontakte André Lee, +41 43 257 91 06, andre.lee@bd.zh.ch

Rodungs- und raumplanungsrechtliche Bewilligung:

Stefan Rechberger, +41 43 259 29 76, stefan.rechberger@bd.zh.ch

Sachverhalt

Beim vorliegenden Bauvorhaben sind neben der Baubewilligung der kommunalen Baubehörde von Bülach zusätzliche kantonale Bewilligungen erforderlich. Die Leitstelle für Baubewilligungen hat das Gesuch am 9. April 2024 entgegengenommen und übernimmt die Entscheide in die vorliegende Gesamtverfügung (vgl. § 319 Planungs- und Baugesetz [PBG] und § 12 Bauverfahrensverordnung [BVV]).



Das Spital Bülach soll in diversen Bauetappen erneuert und ertüchtigt werden. Das vorliegende Gesuch umfasst die Baustellenerschliessung für verschiedene Bauetappen. Dazu ist eine Rodung von 198 m² Wald, davon 188 m² temporär und 10 m² permanent, erforderlich.

Erwägungen

A. Lage an einer Staatsstrasse

TBA-SI-SR

Standort: Bülach, Route 574 / Hochfelderstrasse, km 3.066 - 3.274 L

Das Bauvorhaben befindet sich im Nahbereich einer Staatsstrasse und unterliegt gemäss Ziffer 1.1.1 Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV) der Überprüfung durch das kantonale Tiefbauamt. Die Beurteilung stützt sich auf die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV, LS 700.4).

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und stösst südlich an die Route 574 / Hochfelderstrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Das Bauvorhaben sieht die Erweiterung und die Erneuerung des Behandlungstraktes D vor.

Für die Bestimmung des Abstandes zur Staatsstrasse ist teilweise die rechtskräftige Baulinie VD Nr. 5242/2014, massgebend. Das geplante Bauvorhaben kommt teilweise in den Baulinienbereich der Staatsstrasse zu liegen.

Die im Baulinienbereich vorgesehenen Bauteile (Provisorium Trakt D-P) widersprechen dem Zweck der Baulinie gemäss § 99 PBG. Aufgrund seiner Funktion und Ausgestaltung kann der provisorische Trakt D-P bei Bedarf beseitigt werden. Eine Verletzung des öffentlichen Interesses ist nicht ersichtlich.

Die Beanspruchung des Baulinienbereichs kann somit befristet bis Februar 2031 (voraussichtliches Bauende) gestattet werden. Es sind keine sichernden Massnahmen erforderlich.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8130 ist sowohl über die Cleophea-Fehr-Strasse; Parzelle Kat.-Nr. 8472 (für Lieferanten und den Baustellenverkehr) wie auch rückwärtig über die Spitalstrasse erschlossen. Das Vorhaben löst grundsätzlich keine Änderung der Erschliessung aus.

Das Grundstück verfügt über eine Sockelmauer mit Zaun, die eine dauerhafte Abgrenzung gegenüber dem Strassengebiet darstellt. Diese Abgrenzung ist beizubehalten.

Aus Sicht der Strassenplanung und der Verkehrssicherheit steht dem Bauvorhaben im Übrigen nichts entgegen. Die strassenpolizeiliche Bewilligung kann unter Nebenbestimmungen erteilt werden.

B. Rodungs- und raumplanungsrechtliche Bewilligung

ALN-Wald

Rodungen sind verboten. Eine Ausnahmegewilligung kann nur unter den in Art. 5 des



Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) genannten Voraussetzungen erteilt werden. Die Rodungsbewilligung befreit nicht von der Einholung einer Baubewilligung nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG).

Das Spital Bülach auf Parzelle Kat.-Nr. 8130, Stadt Bülach, ist auf zwei Seiten von Wald umgeben. Die Platzverhältnisse zwischen Gebäude und Wald sind bereits heute sehr eng. Die Baustellenlogistik für die geplanten Bauetappen zur Erneuerung und Ertüchtigung des Spitals ist damit sehr herausfordernd. In einer Studie wurden verschiedene Varianten geprüft, wie die Baustelle am Nordrand des Areals bei laufendem Spitalbetrieb sinnvoll erschlossen werden kann. Dabei hat sich gezeigt, dass der Baustellenverkehr aus Sicherheitsgründen zwingend von Personenströmen des Spitals (Besucher/Mitarbeiter) zu entflechten ist. Da die Platzverhältnisse sehr eng sind, kommt für die Zufahrt nur ein Einbahnregime über Hochfelder-, Spital-, Nord- und Bannhaldenstrasse in Frage. Die Ausfahrt aus der Baustelle erfolgt über die Cleophea-Fehr-Strasse wieder zur Hochfelderstrasse. Damit neben der Baugrube genügend Platz für eine Lastwagenpiste besteht, muss während der Bauphase ein Waldstreifen von ca. 2 m Breite temporär gerodet werden. Zudem ist an der Nordwestecke des Geländes eine vorübergehende Kurvenverbreiterung erforderlich, damit Lastwagen passieren können. Die permanent beanspruchte Waldfläche von 10 m² wird benötigt, um die zukünftigen betrieblichen Anforderung für eine sichere Anlieferung zu erfüllen. Als Ersatzflächen für die permanent beanspruchte Waldfläche stehen in unmittelbarer Nähe zur Rodungsfläche zwei Kleinflächen von total 29 m² zur Verfügung. Diese befinden sich auf Parzelle Kat.-Nr. 8472, Stadt Bülach. Die Stadt Bülach hat der Aufforstung zugestimmt. Sie kann die resultierende Mehraufforstung von 19 m² für zukünftige Projekte anrechnen lassen.

Mit der Teilzonenplanrevision wurde die Notwendigkeit der Erweiterung und Erneuerung des Spitalareals für die Aufrechterhaltung der medizinischen Anforderungen und Bedürfnisse der Bevölkerung festgehalten. Das Spital Bülach ist im regionalen Richtplan als Akutspital eingetragen. Die sachlichen Voraussetzungen der Raumplanung sind somit erfüllt. Die Standortgebundenheit ist gegeben, da Erneuerung und Erweiterung des Spitals aus betrieblichen Gründen zwingend am bestehenden Standort erfolgen muss. Es bestehen auf dem Areal keine weiteren Platzreserven, welche für den vorgesehenen Ausbauschnitt ausreichend sind. Ein zeitgemässes Gesundheitsangebot für die Bevölkerung ist zudem ein wichtiges öffentliches Anliegen.

Das Interesse an der Rodung überwiegt im vorliegenden Fall das Interesse an der uneingeschränkten Walderhaltung. Die Standortgebundenheit des Bauvorhabens ist gegeben. Es stehen ihm keine überwiegenden Interessen entgegen. Die angebotene Ersatzaufforstung kann angenommen werden. Das Rodungsgesuch wurde im kantonalen Amtsblatt vom 14. Juni 2024 ausgeschrieben. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Aus diesen Gründen kann, gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) sowie auf die Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV), Anhang Ziffer 1.2.2, die Rodungsbewilligung und die Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 RPG unter den im Dispositiv genannten Nebenbestimmungen erteilt werden.



C. Kosten

Die Bauherrschaft hat die amtlichen Kosten für das vorliegende Verfahren zu tragen (§ 1 in Verbindung mit § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden).

D. Verfahrenskoordination

Diese Gesamtverfügung wird im Sinne von § 318 PBG und § 9 und § 12 BVV der kommunalen Baubehörde, die das Verfahren leitet, überwiesen. Diese stellt sie den Gesuchstellenden und Dritten, die ein Begehren nach § 315 PBG gestellt haben, zusammen mit ihrem eigenen Beschluss zu.

Der vorliegende Entscheid kann mit dem im Verfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (§ 329 PBG).

Es wird verfügt:

I. Lage an einer Staatsstrasse

1. Die strassenpolizeiliche Bewilligung wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:
 - a) Die strassenpolizeiliche Bewilligung ist auf 7 Jahre bis Februar 2031 (voraussichtliches Bauende) befristet. Nach Ablauf dieser Frist hat die Gesuchstellerin ohne Aufforderung, auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Stadt Bülach, das Provisorium Trakt D-P zu entfernen.
 - b) Anpassungsarbeiten an das Staatsstrassengebiet, welche zu Lasten der Bauherrschaft gehen, sind zwingend und frühzeitig im Einvernehmen mit der Strassenregion I, Unterhaltsbezirk 2, Tel. 043 257 91 40 vorzunehmen. Die Beendigung derselben ist ihr zu melden.
 - c) Massnahmen an der Hochfelderstrasse (z.B. Baustellenzufahrt, Installationen, Abschränkungen, Materialablagerungen, Bauarbeiten etc.) sind zwingend frühzeitig im Einvernehmen mit dem Unterhaltsbezirk 2, Tel. 043 257 91 40 zu treffen.
 - d) Die Bauzufahrt hat ausschliesslich rückwärtig über die Cleophea-Fehr-Strasse und/oder die bestehende Feuerwehrezufahrt zu erfolgen. Das direkte Ein- und Ausfahren auf die Staatsstrasse sowie Rückwärtsfahrten bzw. Wenden auf derselben sind untersagt.
 - e) Die Hochfelderstrasse mit Sichtbereich darf für Abschränkungen, Wende- und Rückwärtsmanöver, Materialumschlag, Parkierung, Entwässerung usw. nicht beansprucht werden.
 - f) Für die vorübergehende Inanspruchnahme des öffentlichen staatlichen Grundes (Gerüste, Materialdeponien, Gehwegmieten) ist ein Benutzungsgesuch der zuständigen Strassenregion I, Unterhaltsbezirk 2, mit Situations- und Schnittplan einzureichen (Das Formular ist ersichtlich unter: zh.ch /



Organisation > Baudirektion > Tiefbauamt > Strassenunterhalt > Dokumente
Strassenunterhalt > Gesuche > Gesuch Inanspruchnahme öffentlicher
Grund).

- g) Allfällig durch Transportfahrzeuge verunreinigte Fahrbahnen der Hochfelderstrasse sind sofort zu reinigen. Im Unterlassungsfall wird die Reinigung auf Kosten der Bauherrschaft durch das Tiefbauamt angeordnet (§ 27 Abs. 1 StrG). Fehlbare können überdies mit Busse bestraft werden (§ 42 StrG).
2. Zuständig für das Bauvorhaben in der Strassenregion I ist Herr André Lee, Strasseninspektorat, Rohrstrasse 45, 8152 Glattbrugg, Tel. 043 257 91 06, E-Mail andre.lee@bd.zh.ch.
3. An die kommunale Baubehörde richtet sich folgende Nebenbestimmung: Die Umsetzung der Massnahmen obliegt der kommunalen Baubehörde (§ 2 lit. c i.V.m 318 PBG), obwohl es sich um kantonale Anordnungen handelt.

Die kommunale Baubehörde hat vor Erteilung der Baufreigabe die Erfüllung der auf den Baubeginn hin gestellten Nebenbestimmungen zu prüfen.

II. Rodungs- und raumplanungsrechtliche Bewilligung

1. Der Gesuchstellerin, Spital Bülach AG, wird die Rodung von 198 m² Wald auf den Parzellen Kat.-Nrn. 8130 und 8472, Stadt Bülach, unter folgenden Nebenbestimmungen bewilligt:
- a) Bei den Rodungs- und Bauarbeiten ist der angrenzende Waldbestand zu schonen. Mit der Rodung darf erst nach Rechtskraft dieser Verfügung begonnen werden.
- b) Das Waldareal ausserhalb der Rodungsfläche darf nicht für Aushubdeponien, Baubaracken, Materiallager und dergleichen beansprucht werden.
- c) Rodungsarbeiten sind während den Brut- und Setzzeiten im Frühling und Sommer zu unterlassen (Art. 7 Abs. 4 und Abs. 5 JSG, § 20 JG, §§ 53, 54 und 71 lit. e JV, § 16 Abs. 2 KWaG).
- d) Während der gesamten Bauzeit ist ein fixer Baustellenzaun auf der Rodungs- bzw. Waldgrenze zu errichten, um den angrenzenden Wald zu schonen.
- e) Vor der Baufreigabe der einzelnen Bauetappen sind die Bauinstallationspläne der Abteilung Wald zur Genehmigung vorzulegen. Die Krananlagen sind so zu betreiben, dass der angrenzende Wald nicht beeinträchtigt wird.
2. Die Ausnahmewilligung im Sinne von Art. 24 RPG wird erteilt.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesuchstellerin für allfällige Schäden im Zusammenhang mit den Rodungs- und Bauarbeiten nach den Bestimmungen des Obligationenrechts bzw. allfälliger Spezialgesetze haftet.



4. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, für die dauernd abgehende Waldfläche von 10 m² auf der Parzelle Kat.-Nr. 8472, Stadt Bülach, 29 m² aufzuforsten. Die temporären Rodungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bestocken. Die Aufforstung ist entsprechend den unter massgebenden Unterlagen genannten Plänen und gemäss den Weisungen des Forstkreises 6 bis spätestens 31.12.2034 auszuführen.
5. Die Mehraufforstung von 19 m² kann der Stadt Bülach für zukünftige Projekte angerechnet werden.
6. Die Rodungsbewilligung ist gültig bis 31. Dezember 2033.

III. Allgemein

1. Die auf der ersten Seite aufgeführten massgeblichen Unterlagen sind für die Bauausführung verbindlich. Allfällige Abweichungen sind der zuständigen Bewilligungsbehörde rechtzeitig zu melden.
2. Die kommunale Baubehörde hat in ihrem Baurechtsentscheid auf die Nebenbestimmungen des Dispositivs dieser Gesamtverfügung hinzuweisen.
3. Die kommunale Baubehörde ist verpflichtet, die Einhaltung der erwähnten Pläne sowie der Nebenbestimmungen zu kontrollieren. Allfällige Abweichungen sind der betroffenen kantonalen Fachstelle unverzüglich zu melden.

IV. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat	Fr.	539.40
Staatsgebühr ALN Wald	Fr.	835.20
Staats- und Ausfertigungsgebühr	Fr.	213.60
Total	Fr.	1'588.20

V. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Mitteilung

An die kommunale Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung / Eröffnung an:

- Bauherrschaft: Spital Bülach AG, Spitalstrasse 24, 8180 Bülach (Beilage: Rechnung)
- Projektverfasserin: Metron Architektur AG, Stahlrain 2, 5201 Brugg



- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

Für den Auszug

Generalsekretariat

Koordination Bau und Umwelt
Leitstelle für Baubewilligungen

Peter Schürmann
Sachbearbeiter

Kontakt: peter.schuermann@bd.zh.ch, +41 43 259 54 75



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Übersichtsplan 1.25'000 (gemäss kant. Wegleitung zum Rodungsgesuch)



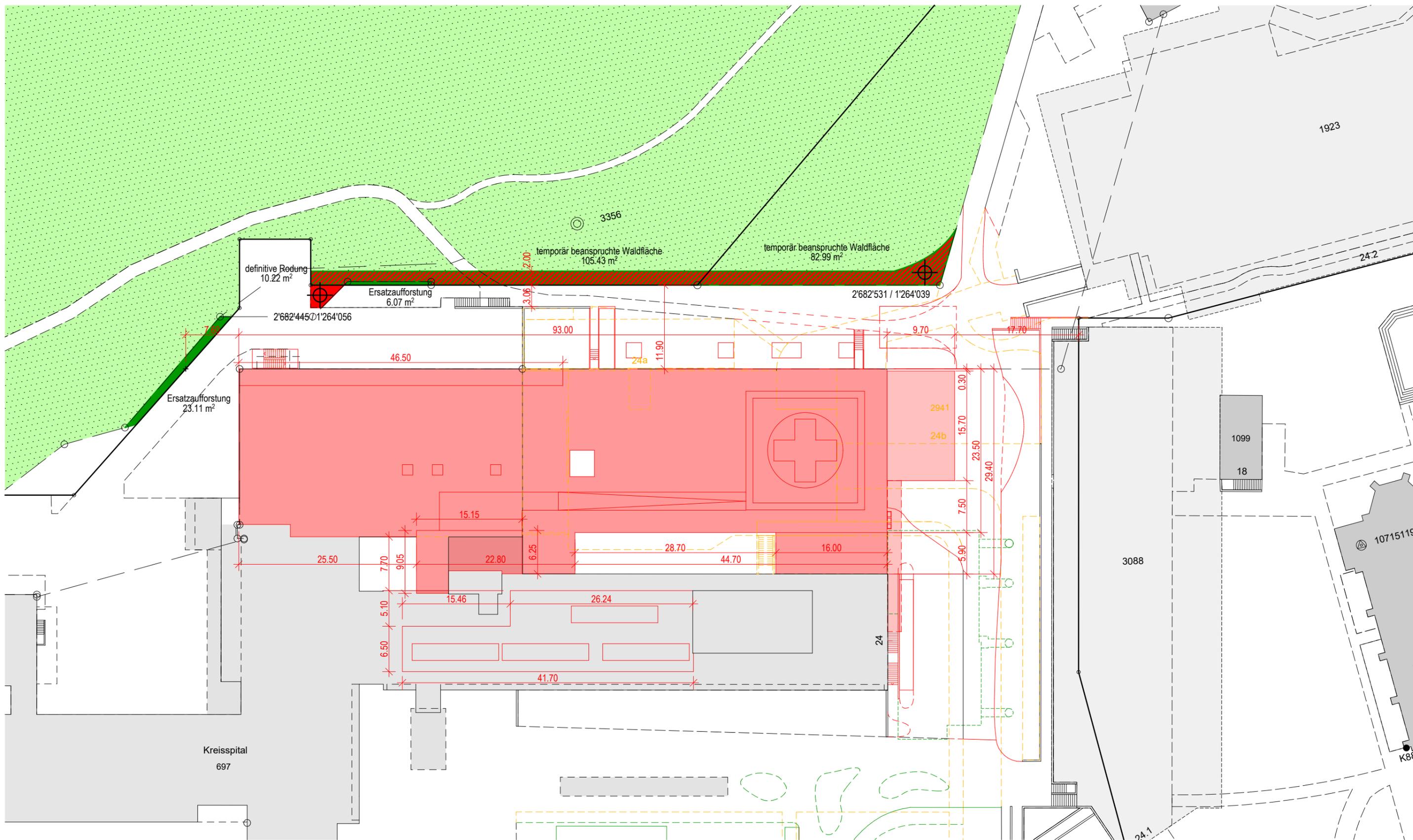
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.05.2024 13:21:11

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Masstab 1:25000

0 200 400 600m

Zentrum: [2682506.06,1264039.26]



Spital Bülach Erweiterung und Erneuerung Behandlungstrakt D

Bauträgerschaft	Spital Bülach AG	F:\daten\M219-004-01\07_PLAENE\01_CAD\02_Einzelpläne\Bauangaben\119-004-00_33_Spital_Bülach_Nebau_240606_Arch\CAD-26.pln 06.06.2024-13:55			
Objektadresse	Spitalstrasse 24, 8180 Bülach	Proj.Nr	12-19-004-00	Pl.Nr.	33.01
Plan	Rodungs- Ersatzaufforst. Plan 1:500	Datum	27.05.2024	Gez./Geprüft	bka, fzw/rtr
gültig für	Baueingabe ±0.00 = 428.10 m ü.M.	Index/Rev.D.	06.06.2024	Format	A3

- temporäre Rodung: 188.42 m²
- definitive Rodung: 10.22 m²
- Ersatzaufforstung: 29.18 m²