



VERFÜGUNG

vom 4. März 2008

Zürich. Sonderbauvorschriften Stadtspital Triemli

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat am 24. Oktober 2007 die Sonderbauvorschriften Stadtspital Triemli festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 15. Februar 2008 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Februar 2008 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 19. Februar 2008 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Sonderbauvorschriften.

Aufgrund einer im Jahr 2003 aktualisierten Gesamtplanung sind für die Erneuerung und Erweiterung der Spitalanlage der Bau eines neuen Bettenhauses, der Umbau des bestehenden Bettenhochhauses und der Rückbau der Personalhäuser vorgesehen. Die vorgesehenen Erweiterungen sollen die städtebauliche Situation stärken. Den betrieblichen Anforderungen wird höchste Priorität beigemessen. Die Optionen für zukünftige Entwicklungen sollen offen gelassen werden. Für den Neubau eines Bettenhauses und für den Umbau des bestehenden Bettenhochhauses liegt ein architektonisches Projekt vor.

Mit den Sonderbauvorschriften wird der baurechtliche Rahmen geschaffen für die Erweiterung und Entwicklung des bestehenden Spitalkomplexes. Die Sonderbauvorschriften regeln im Umfeld der bestehenden und der neuen Gebäude den künftigen Spielraum für die Entwicklung des Spitals oder für andere Nutzungen. Sie regeln die Verkehrserschliessung des Areals, die Parkierung die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sowie die Gestaltung der Aussenflächen.

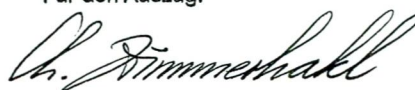
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Sonderbauvorschriften Stadtspital Triemli, die der Gemeinderat der Stadt Zürich am 24. Oktober 2007 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. März 2008
080203/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTSPITAL TRIEMLI

ZÜRICH-WIEDIKON, KREIS 3

Vorschriften und Plan

Gemeinderatsbeschluss:

vom: 29.10.07

GRB-Nr. 2287

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt

am: - 4. März 2008

BDV-Nr. 31/08

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit Stadtratsbeschluss:

auf den:

StrB-Nr:



Sonderbauvorschriften Stadthospital Triemli, Zürich-Wiedikon, Kreis 3

Die Stadt Zürich erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 79 ff., die nachstehenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet des Stadthospitals Triemli.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Stadthospital Triemli hat als öffentliches Zentralspital eine über die Stadt Zürich hinausreichende Versorgungsfunktion und ist demgemäss im Kantonalen Richtplan aufgeführt. Mit den Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für eine optimale betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals und die zweckmässige Nutzung des umgebenden Areals sowie die vorbildliche energetische und ökologische Ausgestaltung der Bauprojekte im Sinne der Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung geschaffen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:2 000 (datiert 5. Juni 2007) zusammen.

² Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Teil der Parzelle Kat.-Nr. WD8960 zwischen Paul-Clairmont-Strasse, Hohensteinweg und Marie-Heim-Vögtlin-Weg mit einer Fläche von rund 118 000 m².

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Solange die Sonderbauvorschriften zur Anwendung gelangen, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Planungsgebiet keine Anwendung.

⁴ Die Wirkung der Baulinien im Gebiet der Sonderbauvorschriften sind mit Bezug auf die Gebäudehöhe während der Anwendungsdauer der Sonderbauvorschriften suspendiert.

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in die Teilgebiete A und B gegliedert.



B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹ Gebäude dürfen auf die Baubegrenzungslinie gestellt werden.

² Die Gebäudehöhe beträgt 25 m. Vorbehalten bleibt Art. 6.

³ Bei einwandfreien wohn- und arbeitshygienischen sowie feuerpolizeilichen Verhältnissen können die kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

⁴ Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die Baubegrenzungslinien hinausragen, ausser einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge (Dachvorsprünge, Beschattungseinrichtungen, Windschutzvorrichtungen etc.), Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken, technische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien etc. bis maximal 1.5 m. All diese Vorsprünge haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten.

Art. 6 Hochhäuser

¹ Im Teilgebiet A sind Hochhäuser bis zu einer Gesamthöhe von 90 m zulässig.

² Im Teilgebiet B sind Hochhäuser bis zu einer Gesamthöhe von 40 m zulässig.

³ Massgebend für die Beurteilung des Schattenwurfs gemäss § 284 Abs. 4 PBG ist ein Vergleichsprojekt, das diesen Sonderbauvorschriften entspricht.

Art. 7 Freiflächen

¹ Die Freiflächenziffer beträgt 30%.

² Von der anrechenbaren Freifläche darf ein Anteil von 40% nicht unterkellert werden.

Art. 8 Ausnützung

¹ Die maximal anrechenbare Geschossfläche für das Gesamtareal beträgt 151 000 m².

² Im Teilgebiet B dürfen maximal 65 000 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden.

³ Für die Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden. Stossen anrechenbare auf nicht anrechenbare Räume, wird bis zur Wandmitte gemessen.

Art. 9 Nutzweise

¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig: Spitalbetrieb, spitalnahe Dienstleistungen und Betriebe des Gesundheitswesens, Wohnen sowie nicht störende Betriebe.

² Der Wohnanteil beträgt 0%.

³ Publikumsintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte, Freizeitparks etc., die einen grossen motorisierten Individualverkehr auslösen, sind nicht gestattet.

Art. 10 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung müssen besonders gut gestaltet sein. Sie sind im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren Einzelteilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Im Teilgebiet A ist auf die qualitätsvolle Gestaltung der Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden Spitalanlage zu achten.

Art. 11 Gestaltungsplanpflicht

¹ Im Teilgebiet B sind zur Sicherstellung von Neuüberbauungen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen Gestaltungspläne zu erstellen. Für diese Gestaltungspläne genügt die Zustimmung des Stadtrates, sofern sie sich im Rahmen der Sonderbauvorschriften bewegen.

² Keine Gestaltungspläne sind erforderlich für

- a) untergeordnete Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Sinne von Anpassungen des baulichen Bestands;
- b) Nutzungsänderungen zu Nutzungen, die unter die Kategorie Spitalbetrieb, spitalnahe Dienstleistungen oder Betriebe des Gesundheitswesens fallen;
- c) Sanierungen des baulichen Bestands (Stichdatum 1. August 2007);
- d) notwendige Provisorien im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Sie sind nach Vollendung der entsprechenden Bauvorhaben umgehend zu beseitigen.

Art. 12 Etappierung

Etappierungen sind zulässig. Dabei haben die einzelnen Etappen den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 10 zu genügen.

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Erschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Anschlussbereiche sowie entlang dem Hohensteinweg.

² Im Verkehrsplan der Stadt Zürich (GRB 1940 vom 1. Oktober 2003) sind folgende öffentliche Verbindungen eingetragen:

- a) arealquerender Fussweg zwischen VBZ-Haltestelle Triemli und SZU-Haltestelle Triemli;
- b) Fusswegroute Hohensteinweg / Marie-Heim-Vögtlin-Weg;
- c) Busverbindung (geplant) und Veloroute Birmensdorferstrasse–Schweighofstrasse über die Paul-Clairmont-Strasse;
- d) Buszufahrt VBZ-Haltestelle Triemli zum Haupteingang Stadtspital.

³ Die Verbindungen gemäss Verkehrsplan müssen gewährleistet sein und bei Bedarf mit Dienstbarkeiten gesichert werden.

Art. 15 Parkierung

¹ Für das Teilgebiet A sind 460 bis 560 Fahrzeugabstellplätze zulässig.

² Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für das Teilgebiet B ist auf den sich aus den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996 ergebenden Pflichtbedarf zu begrenzen.

³ Die gemäss Abs. 2 notwendige Anzahl Fahrzeugabstellplätze kann unterschritten werden, wenn im Rahmen eines Mobilitätskonzepts der Nachweis der betrieblichen und verkehrsmässigen Funktionalität der auf dem Areal befindlichen Nutzungen erbracht wird oder wenn die Parkplatzverordnung eine tiefere Parkplatzzahl zulässt.

⁴ Besucherinnen- und Besucherparkplätze für Spitalnutzungen sind von der ersten Minute an zu bewirtschaften.

⁵ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder einzurichten. Anzahl und Anordnung bestimmen sich nach den Richtlinien zur Parkplatzverordnung.

⁶ Fahrzeugabstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Zweiräder dürfen auch ausserhalb des Baubereichs realisiert werden.

⁷ Im Freien angeordnete, nicht überdeckte, rechtmässig bestehende Fahrzeugabstellplätze (Stichdatum 1. August 2007) dürfen unverändert erhalten bleiben.

D. Ökologie und Energie

Art. 16 Ökologischer Ausgleich, Dachbegrünung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren

² Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden und wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist der ökologischen Aufwertung der Grün- und Freiräume und deren Vernetzung mit den umgebenden Naturräumen Rechnung zu tragen.

Art. 17 Meteorwasser, Retention

Der Spitzenabfluss des Meteorwassers im Geltungsbereich darf die Menge eines vergleichbaren Gebietes mit einem Befestigungsgrad von 30% nicht übersteigen. Für die Berechnung des Vergleichswertes wird von Flachdächern ausgegangen.

Art. 18 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 19 Energie

Neubauten – und soweit technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) um mindestens 20% zu unterschreiten.

E. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20 Antritt der Sonderbauvorschriften

Nach Baubeginn eines Vorhabens, das nach den Sonderbauvorschriften bewilligt worden ist, werden diese für das ganze Gebiet verbindlich. Baubewilligungen dürfen danach nur noch nach den Sonderbauvorschriften erteilt werden.

Art. 21 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
STADTSPITAL TRIEMLI
ZÜRICH-WIEDIKON, KREIS 3

Plan 1: 2000



(Verkleinerung A4: ~1:2830) Massgebend für
die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan 1:2000

Zürich, 5. Juni 2007 /Ess

Geltungsbereich

Baubegrenzungslinien

Teilgebiete

Teilgebietsgrenzen

Verkehrerschliessung

Fussgängeranbindung

Buslinien /

Veloverbindungen



A, B

