



Sonderbauvorschriften Stadtspital Triemli, Zürich-Wiedikon, Kreis 3

Gemeinderatsbeschluss vom 24. Oktober 2007

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 Stadtspitals Triemli.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Das Stadtspital Triemli hat als öffentliches Zentralspital ^{Zweck} 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 vorbildliche Ausgestaltung der Bauprojekte im Sinne der Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung geschaffen.

Art. 2 ¹ Die Sonderbauvorschriften setzen sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:2000 (datiert 5. Juni 2007) zusammen. ^{Bestandteile und Geltungsbereich}

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 ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des PBG mit ^{Vorgehendes und ergänzendes Recht} 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.

Teilgebiete Art. 4 Der Geltungsbereich ist in die Teilgebiete A und B gegliedert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Äussere Abmessungen Art. 5 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.

Hochhäuser Art. 6 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 massgebend ist ein Vergleichsprojekt, das diesen Sonderbauvorschriften entspricht.

Freiflächen Art. 7 ¹ Die Freiflächenziffer beträgt 30%.

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

Ausnützung Art. 8 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 ¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig: Spitalbetrieb, spit- Nutzweise
talnahe Dienstleistungen und Betriebe des Gesundheitswesens,
Wohnen sowie nicht störende Betriebe.

² Der Wohnanteil beträgt 0%.

³ Publikumsintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren, Fach-
märkte, Freizeitparks etc., die einen grossen motorisierten Indi-
vidualverkehr auslösen, sind nicht gestattet.

Art. 10 ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung müssen besonders Gestaltung
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 Erwei-
terung unter Berücksichtigung der bestehenden Spitalanlage zu
achten.

Art. 11 ¹ Im Teilgebiet B sind zur Sicherstellung von Neuüber- Gestaltungs-
bauungen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen Gestaltungs-
pläne zu erstellen. Für diese Gestaltungspläne genügt planpflicht
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 Katego-
rie Spitalbetrieb, spitnahe Dienstleistungen oder Betriebe
des Gesundheitswesens fallen;
- c. Sanierungen des baulichen Bestands (Stichdatum 1. Au-
gust 2007);
- d. notwendige Provisorien im Zusammenhang mit Bauvorha-
ben. Sie sind nach Vollendung der entsprechenden Bauvor-
haben umgehend zu beseitigen.

Art. 12 Etappierungen sind zulässig. Dabei haben die einzelnen Etappierung
Etappen den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 10 zu ge-
nügen.

Art. 13 Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II ge- Empfindlich-
mäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. keitsstufe

C. Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung Art. 14 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.
- Parkierung Art. 15 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 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwungs sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. Ökologischer
Ausgleich,
Dachbegrünung

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 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. Meteorwasser,
Retention

Art. 18 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Abfall-
entsorgung

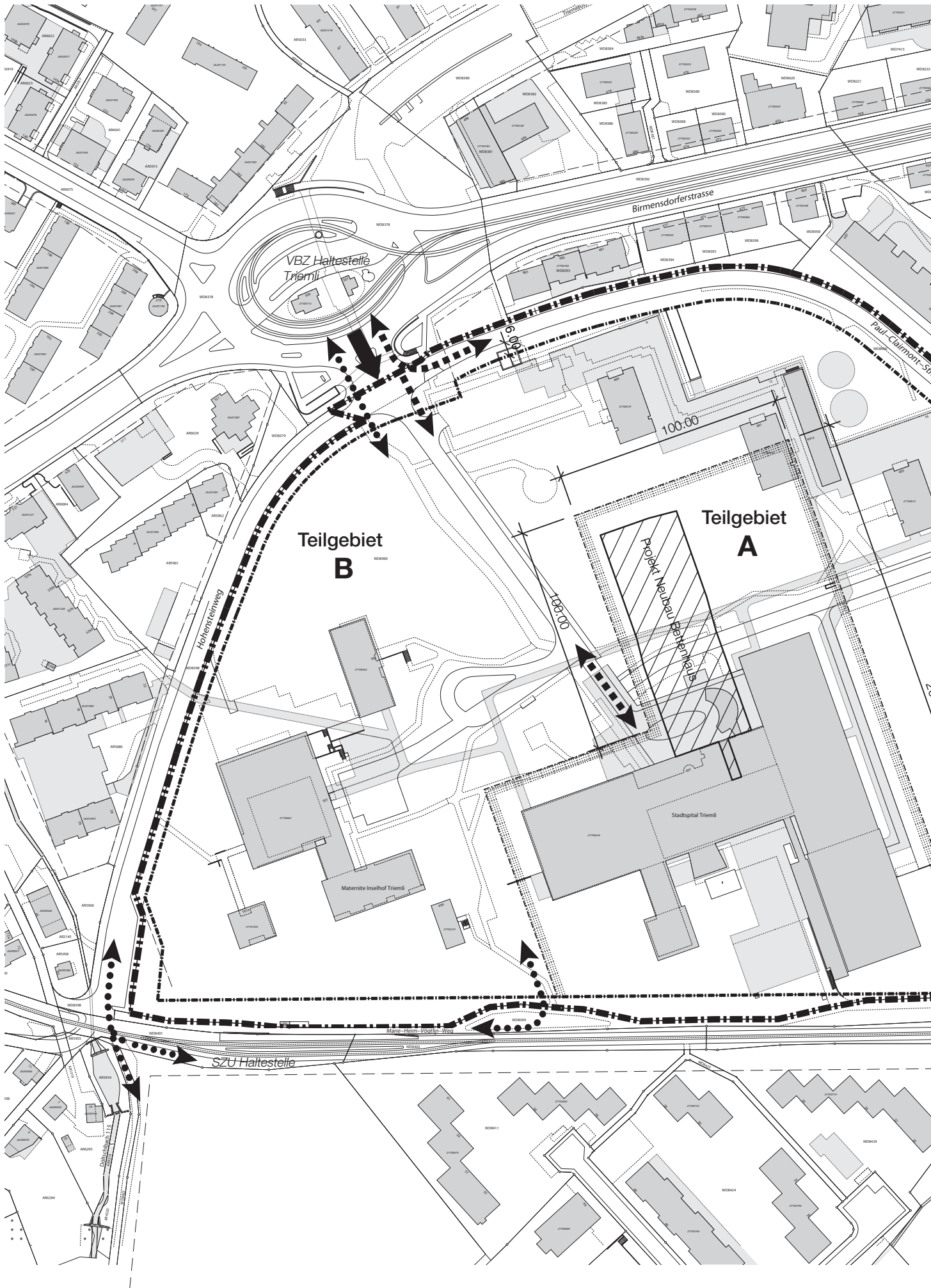
Art. 19 Neubauten – und soweit technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglich Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder haben hinsichtlich des Heizenergiebedarfs die Werte der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) um mindestens 20% zu unterschreiten. Energie

E. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 20 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. Antritt der
Sonderbau-
vorschriften

Art. 21 Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹ Inkrafttreten

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 4. März 2008; Inkraftsetzung auf den 20. März 2008.





Stadt Zürich

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

A, B

Teilgebietsgrenzen



Verkehrerschliessung



Fussgängeranbindung



Buslinien /

Veloverbindungen

