

Kanton Zürich

Stadt Winterthur



Privater Gestaltungsplan Klinik Lindberg, Winterthur

Festsetzung durch die Grundeigentümerin am 25. Mai 2016 (rev. 8. Sept. 2016)

Swiss Healthcare Properties AG
Rue Georges-Jordil 4
CH-1700 Fribourg

Unterschrift:

~~Zustimmung des Stadtrates am~~

Stadtpräsident:

Stadtschreiber:

Zustimmung des Grossen Gemeinderates am

7. November 2016

Präsident(in):

Ratsschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

20. Feb. 2017

Unterschrift:

BDV Nr.

1798/16

Gestaltungsplan Klinik Lindberg, Winterthur

Vorschriften

Art. 1: Geltungsbereich

Für das in der Zone für öffentliche Bauten liegende Grundstück Kat.Nr. 1/9137 der Klinik Lindberg (Eigentümerin: Swiss Healthcare Properties AG) zwischen Schickstrasse und Tachlisbrunnenstrasse (gemäss Situationsplan Mst. 1:500 vom 03. Juli 2015) wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83, 85 und 86 PBG festgesetzt.

Art. 2: Inhalt des Gestaltungsplanes

Der private Gestaltungsplan „Klinik Lindberg“ besteht aus diesen Bauvorschriften sowie aus dem Situationsplan 1:500 vom 03. Juli 2015.

Verbindliche Festlegungen sind in der Planlegende aufgelistet. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für die Folgeplanungen und für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend.

Art. 3: Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich die jeweils gültigen Vorschriften des kantonalen PBG und der kommunalen BZO.

Art. 4: Zweck

- 4.1. Die Privatklinik Lindberg besteht seit 1906, derzeit aufgrund einer immer wieder erneuerten kantonalen Spitalbetriebsbewilligung vom 3. April 2013 für 96 Betten.

Der Gestaltungsplan bezweckt, den Baubestand und die Landreserve der bestehenden, im öffentlichen Interesse befindlichen Privatklinik in der Zone für öffentliche Bauten so vorzubereiten, dass der Entwicklung in Medizin und Pflege namentlich durch Klinikerweiterung, medizinisches Zentrum, Ärztehaus, Patientenhotel, Altersresidenzen mit Pflegeabteilung und ähnlichen, gemäss § 60 PBG zonenkonformen Nutzungen zweckmässig und unter Beachtung der betrieblichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprochen werden kann.

- 4.2. Mittels Festlegung von Baumasse und Volumetrie künftiger Erweiterungen soll eine gute städtebauliche Qualität mit hochstehender Umgebungsgestaltung sichergestellt werden, wobei die verkehrsmässige Erschliessung unter Rücksichtnahme auf das umliegende Quartier erfolgt.

Art. 5: Neubauten

- 5.1. Neubauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan eingetragenen rechtskräftigen Waldabstands- und Strassenabstandslinien sowie der als Resultat der von der Stadt begleiteten Testplanung festgelegten Mantellinien realisiert werden.

Die im Situationsplan eingetragenen Mantellinien gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Soweit damit gegenüber Grundstücken in der angrenzenden Wohnzone W2/1.2. die ordentlichen Abstände gemäss den Vorschriften der BZO Winterthur unterschritten werden, bedarf dieser Gestaltungsplan der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat. Unabhängig von reduzierten Grenzabständen für Klinikbauten gemäss diesem Gestaltungsplan dürfen die angrenzenden Grundstücke nach Massgabe der Vorschriften der Wohnzone W2/1.2. (neu) überbaut werden.

- 5.2. Die Zone B soll weiterhin als Grünfläche in Erscheinung treten. Deshalb dürfen in der Zone B nur einzelne, örtlich auf 50m² Fläche begrenzte Neubauten in Erscheinung treten (z.B. Gartenpavillons, etc.). Die Ausmasse dieser Pavillons und die Abstände richten sich nach den Vorschriften für besondere Gebäude im Sinne von §273 PGB.

Unterirdische Neubauten sind in der Zone B möglich. Weiter dürfen in der Zone B Bauten für die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, sowie für Anlieferung und Entsorgung in Erscheinung treten.

5.3. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen bis zu deren Ersatz die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.

5.4. Gebäudetypologie

Bei einer baulichen Erweiterung in der Zone A soll ein gut zusammengefügtes Erscheinungsbild von bestehenden und neuen Bauten entstehen. Der Komplex als Ganzes verlangt eine besonders gute architektonische Gestaltung. Bei einer Etappierung der Bauten muss auch die einzelne Etappe eine ansprechende Form ausweisen. Der Gesamtumbau oder separate Bauten sollen als ruhige, langgezogene Baukörper parallel zum Hang erscheinen.

5.5. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden durch die als Ergebnis der Testplanung festgelegten Mantellinien definiert. Dachaufbauten für Personen- und Bettenlifte sowie für gebäudetechnische Anlagen dürfen die Mantellinien durchstossen. Ebenso dürfen die unter Art. 5.2. erwähnten punktuellen Neubauten in Zone B die festgelegten Mantellinien durchstossen.

Art. 6: Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung ergibt sich aus der neu mit 4.0 festgesetzten Baumassenziffer.

Art. 7: Freiflächen

- 7.1. Die Zone B dient der Sicherung der Grünflächen/Freiflächen. In der Zone B dürfen gemäss Art. 5.2. nur einzelne, örtlich eng begrenzte Neubauten im Rahmen der Freiflächengestaltung sowie die zur Belichtung und Belüftung unterirdischer Bauten notwendigen Baukörper in Erscheinung treten. Unterirdische Neubauten müssen über eine ausreichende Erdüberdeckung verfügen, um eine parkähnliche Gestaltung, an geeigneten Orten auch mit hochstämmigen Bäumen, zu ermöglichen.
- 7.2. Im Situationsplan sind die heute bestehenden Bäume und Sträucher dargestellt. Die gelb markierten Bäume in der Zone B sind zu ersetzen, soweit sie aus bautechnischen Gründen bei der Erweiterung der Tiefgarage sinnvollerweise nicht erhalten werden können. Im Grenzbereich zu Nachbarparzellen wird ein (teilweise bereits vereinbarter) pflanzlicher Sichtschutz realisiert.
- 7.3. Der Park (Zone B) soll weiterhin als Grünfläche in Erscheinung treten. Oberirdische Bauten (mit emissionsfreier Nutzung) sollen in der Grünfläche so integriert werden, dass sie als Pavillons oder kleinere Bauten in Erscheinung treten und den Gesamtzusammenhang des Parks nicht stören. Wird für solche Bauten gesamthaft eine Fläche von mehr als 100 m² beansprucht, so sind im Baugesuch eine besonders gute Einordnung und der verbleibende Vorrang des Grünraumes aufzuzeigen.

Art. 8: Gestaltung

Zur Sicherung der besonders guten architektonischen und städtebaulichen Qualität sind bei erheblichen Erweiterungen und Änderungen von Bauten und Umgebungsgestaltung Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 9: Erschliessung

9.1. Der Hauptzugang liegt an der Schickstrasse. Die Schickstrasse bildet die „Adresse“ der Klinik. Aus baulichen und organisatorischen Gründen muss das Verkehrsaufkommen gemäss Situationsplan auf die Schick- und die Tachlisbrunnenstrasse aufgeteilt werden.

9.2. Patienten und Ärzte werden über die Haldenstrasse/Schickstrasse zu den Haupteingängen und zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen geführt.

Mitarbeitende mit Motorfahrzeugen und Besucher werden (bereits vor der Erweiterung der Tiefgarage) zu einem erheblichen Teil über die Tachlisbrunnenstrasse zur Tiefgaragenzu- und wegfahrt geführt.

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt je nach Bedarf über einen der beiden Zufahrtswege.

9.3. Auf den Zeitpunkt einer erheblichen, entsprechenden Mehrverkehr induzierenden Erweiterung der Klinik wird im Einvernehmen mit „Stadtbus“ Winterthur im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes (vgl.

Art. 10.5) eine Verdichtung der bestehenden öV-Erschliessung geprüft. Sofern sich ein objektiver Bedarf ergibt, wird sich die Klinik entsprechend dem mittels Verkehrszählung ermittelten Eigennutzungsanteil – neben der Sammlung am Römerholz, dem Quartierbedarf und dem Erholungsverkehr (Lindberg/Walcheweiher, Goldenberg) – bis zur Übernahme einer allfällig neuen Buslinie durch den ZVV an den Kosten beteiligen.

- 9.4. Die Fussgängererschliessung erfolgt primär über die Schickstrasse. Die bestehenden Wegrechte (zwischen Schick- und Tachlisbrunnenstrasse) ost- und westseitig der Klinik bleiben gewahrt. Die Wegführung über das Grundstück kann projektabhängige Änderungen erfahren.

Art. 10: Parkierung und Mobilität

- 10.1. Für die Bemessung der Parkplatzzahl gelten (unter Vorbehalt der Besitzstandsgarantie für 80 Abstell- und Einstellplätze gemäss BAB Nr. A 2007/37) die zum Zeitpunkt von Baugesuchen anwendbaren gesetzlichen Grundlagen.
- 10.2. Vor Ablauf der von der kantonalen Baudirektion und der Stadt am 19.8./17.9. 2014 erteilten provisorischen Bewilligung für 57 zusätzliche oberirdische Parkplätze (das heisst vor Ende August 2019) ist ein neues den dannzumaligen Vorschriften entsprechendes Parkierungskonzept zur Bewilligung einzureichen. Als Höchstzahl gelten gemäss Testplanung 230 Parkplätze. Massgebend sind der Umfang von Neubewilligten Geschossflächen und die Art ihrer Nutzung.

- 10.3. Der Zeitpunkt der Errichtung von unterirdischen Parkieranlagen im Zusammenhang mit Bau- oder Umgebungsarbeiten ist freigestellt. Die Inbetriebnahme zusätzlicher Parkplätze erfolgt gemäss der nutzungsbezogen zulässigen Parkplatzzahl aufgrund der gebauten Nutzfläche und der Anzahl Spitalbetten.
- 10.4. Alle Parkplätze werden mit Ausnahme von Kurzzeitparkplätzen (Ein- und Aussteigen) sowie unter Ausschluss von Parkplätzen, welche medizinischen Notwendigkeiten folgen (wie Notfallangebote) auf der Grundlage einer lenkungswirksamen Gebühr ab der ersten Minute bewirtschaftet.
- 10.5. Mit dem ersten Baugesuch für erhebliche, nutzungsrelevante Neu- und Umbauten ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Dieses richtet sich nach den für Mobilitätskonzepte anwendbaren Vorschriften.
- 10.6. Für die Bemessung der angemessenen Zahl von Veloabstellplätzen gelten die zum Zeitpunkt von Baugesuchen gemäss Art. 10.1. anwendbaren gesetzlichen Grundlagen.

Art. 11: Energie und Umwelt

- 11.1. Mit bewilligungspflichtigen, erheblich nutzungsrelevanten Bauvorhaben ist der Behörde ein Energiekonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen. Darin ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Bauten erstellt werden, welche
- bei Neubauten den MINERGIE-P-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erreichen;

- bei umfassenden Erneuerungen (soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar) den MINERGIE-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erreichen

11.2. Für die Energieversorgung ist der Energieplan der Stadt Winterthur massgebend. Das Areal befindet sich im gaserschlossenen Eignungsgebiet. Daneben werden verschiedene Energieträger als besonders geeignet empfohlen. In jedem Falle ist eine absolut zuverlässige Versorgung der Klinik unabdingbar. Die Energieversorgung der Klinik basiert derzeit auf einem Energiecontracting mit Stadtwerk Winterthur.

11.3. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung ist gegenüber bestehenden Lärmquellen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Neue oder erheblich erweiterte Tiefgaragen bzw. deren Einfahrt sowie neue oberirdische Parkplätze haben als ortsfeste Anlagen gegenüber den benachbarten Wohnzonen die Planungswerte einzuhalten. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Auf die Verwendung des „Martinshornes“ wird in Absprache mit Schutz und Rettung Kanton Zürich ab der Sammelstrasse (Rychenbergstrasse) im Grundsatz verzichtet.

Art. 12: Etappierung

Bauten und Anlagen nach diesem Gestaltungsplan können in Etappen realisiert werden, welche grundsätzlich gestaltungsplankonform sein müssen. In dessen können namentlich die Verkehrsführung, Erschliessung und Parkierung sowie die energetischen Vorschriften mit Zustimmung des Stadtrates im

Sinne von Übergangslösungen den jeweiligen Verhältnissen angepasst werden.

Art. 13: Änderungen des Gestaltungsplanes

Der Stadtrat Winterthur wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen, insbesondere solche, welche sich aus Genehmigungs- oder Rekursverfahren ergeben, in eigener Kompetenz festzusetzen.

Art. 14: Inkrafttreten

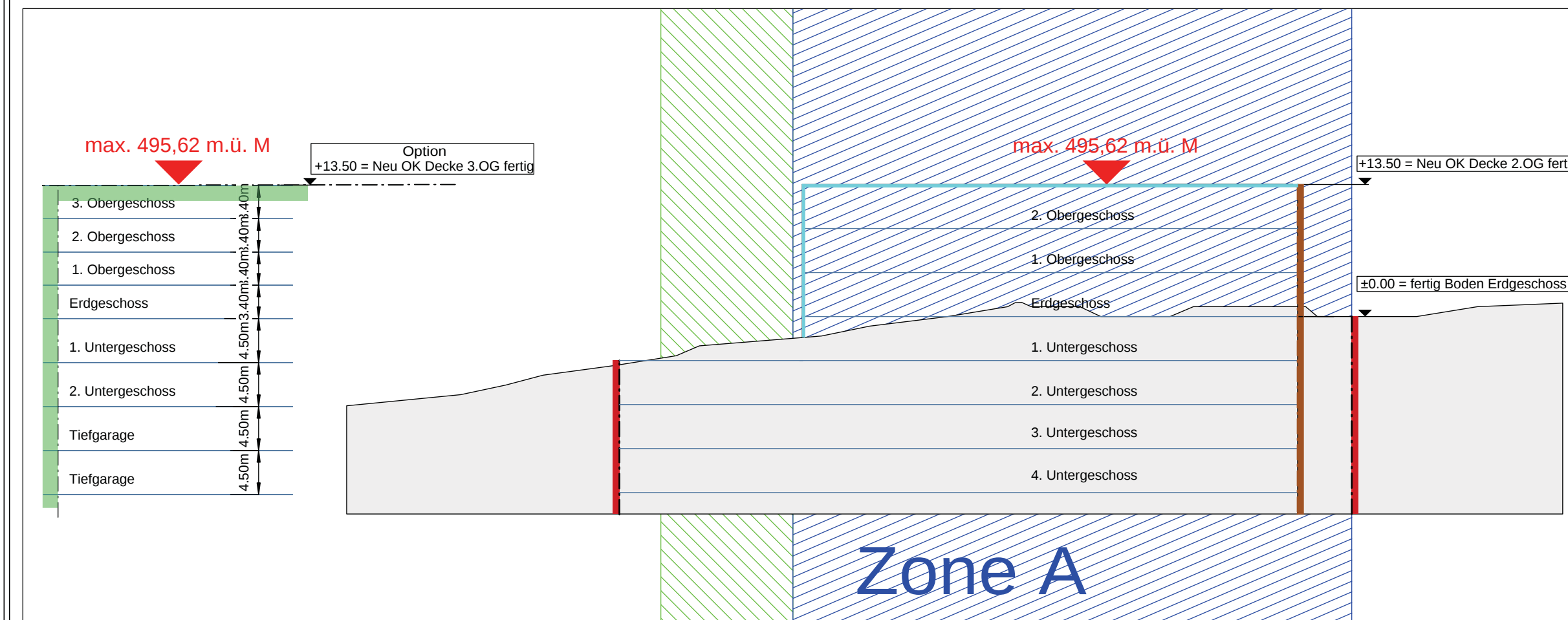
Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens nach der kantonalen Genehmigung.

Winterthur, den 8. September 2016

Swiss Healthcare Properties AG

Unterschrift

Mantellinien Erweiterungsbau Zone A



max. 495,62 m.ü. M

2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
1. Untergeschoss
2. Untergeschoss
3. Untergeschoss
4. Untergeschoss

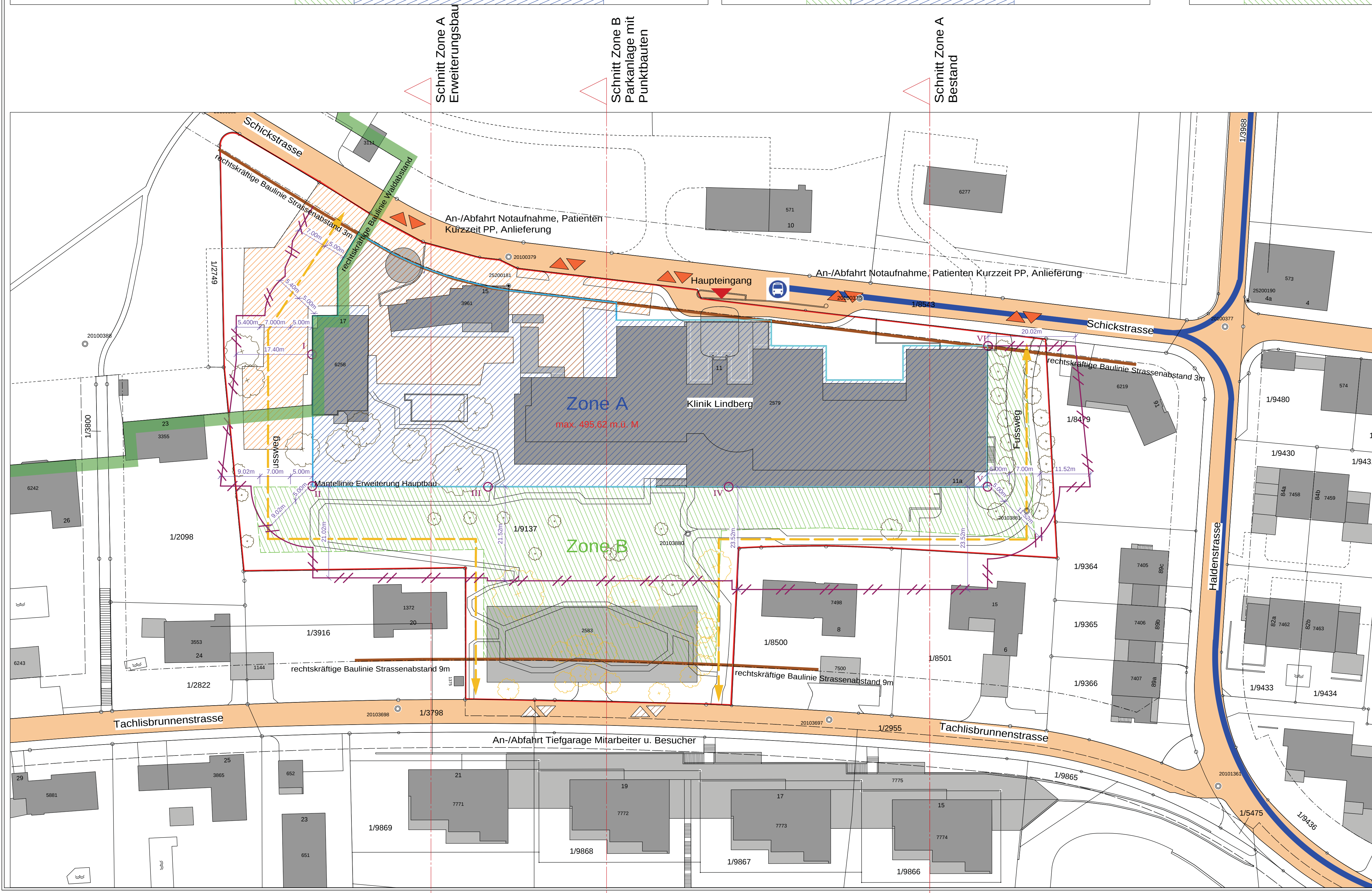
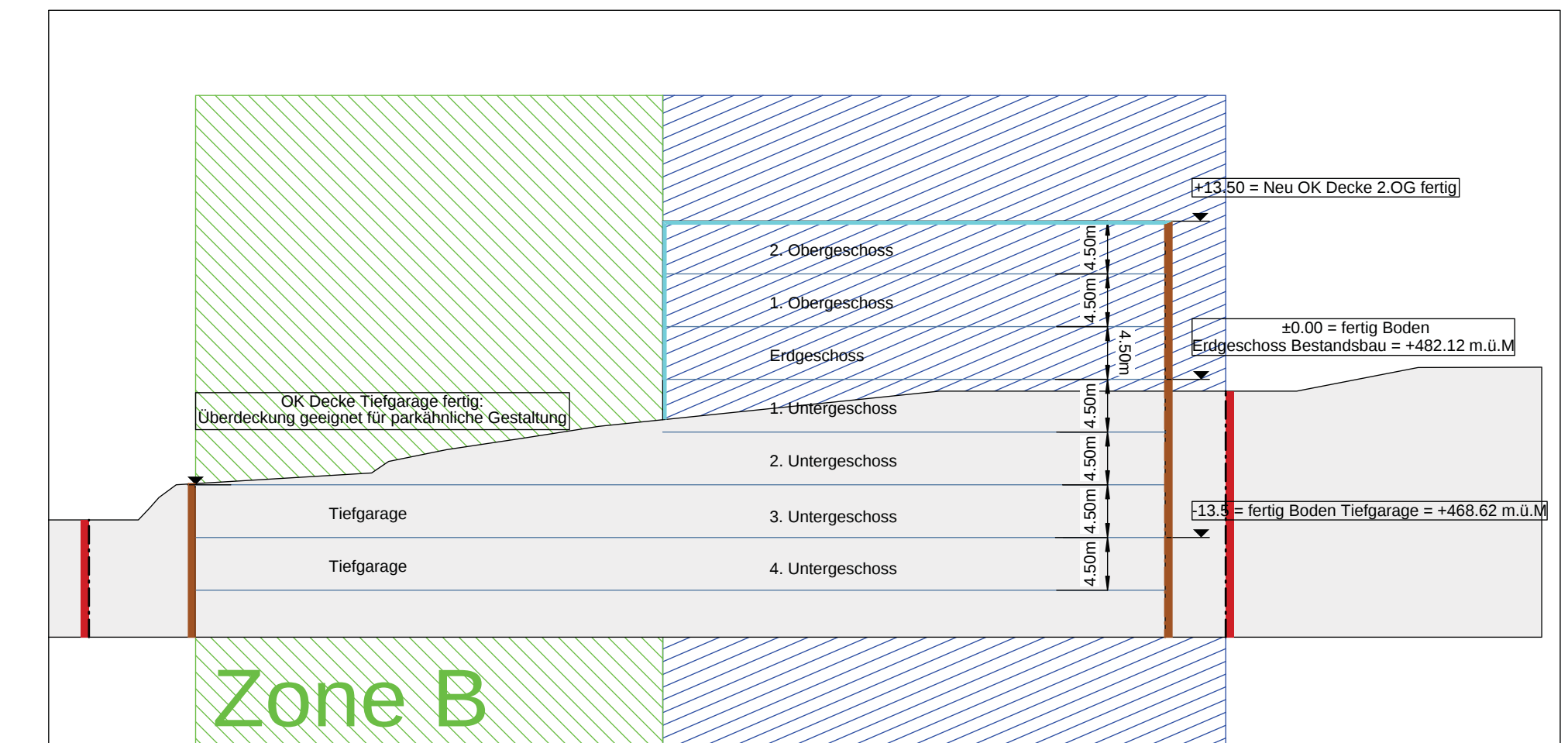
4,50
4,00
4,00
4,50
4,50
4,50
4,50

+13,50 = Neu OK Decke 2.OG fertig

±0,00 = fertig Boden
Erdgeschoss Bestandsbau = +482,12 m.ü. M

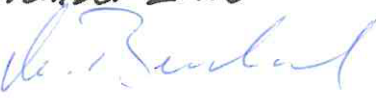
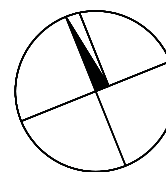
Zone A

Mantellinien Zone B Parkanlage m. einzelnen Punktbauten



Festlegungen

- | | |
|---|---|
|  | Perimeter Gestaltungsplan |
|  | Baubereiche oberirdisch |
|  | Zone A
Bestandsbau/Erweiterungsbau |
|  | Zone B
Parkanlage mit einzelnen Punktbauten
(Räume für emissionsarme Nutzungen) |
|  | Mantellinien |
|  | Mantellinie Hauptgebäudekörper |
|  | Verkehrsserschlüssung |
|  | Schickstrasse:
Zu- Wegfahrt privater Nottall, Patienten Kurzzeit PP, Anlieferung |
|  | Tachibrunnenstrasse:
Zu- Wegfahrt Teilgarage Mitarbeiter u. Besucher |
|  | Wegerecht bestehend
Fussweg |
| <h2>Information</h2> | |
|  | bestehende Bauten |
|  | rechtskräftige Baulinien |
|  | Baulinie Waldabstand |
|  | Baulinie Strassenabstand |
|  | Unterschreitung Mindestgrenzabstände BZO |
|  | Grenzabstände / Bemassung |
|  | Baumbestand |
|  | Ersatz Bäume auf Areal zwingend |
|  | übriger Baum- u. Buschbestand bestehend |
|  | Museumsbus |
|  | Richtung Museum am Römerhof, Naherholungsgebiet |
|  | bestehende Parkierung oberirdisch |

Festsetzung durch die Grundeigentümerin	am: 25. Mai 2016
Swiss Healthcare Properties AG Rue Georges-Jordil 4 CH-1700 Fribourg	Unterschrift: 
Zustimmung des Stadtrates	am:
Stadtpräsident(in):	Stadtschreiber(in):
Zustimmung des Grossen Gemeinderates	am: 7. November 2016
Präsident(in): 	Ratsschreiber: 
Von der Baudirektion genehmigt	am: 20. Feb. 2017
Unterschrift: 	BVD Nr.: 1795/16
Eigentümerin: Swiss Healthcare Properties AG Rue Georges-Jordil 4, 1700 Fribourg Betreiberin: Swiss Medical Network	
Projekt: Privater Gestaltungsplan Klinik Lindberg, Winterthur	