



Planung und Bau Teilrevision Nutzungsplanung «Spital Bülach»

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

15. Dezember 2021



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» wird festgesetzt.
2. Dem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung
 - c) Abteilung Planung & Bau



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Spital Bülach AG plant zur Aufrechterhaltung der medizinischen Anforderungen und Bedürfnisse der Bevölkerung einen Ersatzneubau auf dem Grundstück Nr. 8130. Für die Errichtung des Ersatzneubaus wird ebenfalls das Waldareal, welches auf demselben Grundstück wie das Spital liegt, beansprucht. Hierzu ist eine entsprechende Einzonung der Waldfläche auf dem Grundstück Nr. 8130 in eine Zone für öffentliche Bauten (OeB II) vorgesehen. Die dadurch resultierende Anpassung der Waldabstandslinien ist auch Gegenstand dieser Vorlage. Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament mit dieser Vorlage, der Einzonung des Waldareals auf dem Grundstück Nr. 8130 zuzustimmen. Das Rodungsgesuch mit dem zuständigen Rodungsverfahren ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Ausgangslage

Um langfristig eine gute medizinische Betreuung der Bevölkerung sicherstellen zu können, muss die Spital Bülach AG ihr Leistungsspektrum laufend dem medizinischen Umfeld und den Bedürfnissen der Bevölkerung anpassen. Die medizinischen und betrieblichen Erneuerungsbedürfnisse führen zu Anpassungen an der baulichen Infrastruktur. Die Spital Bülach AG beabsichtigte dazu, einen Ersatzneubau anstelle der heutigen Gebäude Brunnerstift (BS) und Trakt A für die medizinischen Kernfunktionen, wie beispielsweise der OP-Trakt, die Notfallstation, die Radiologie, die Intensivpflegestation, sämtliche Ambulatorien, die Funktionsdiagnostik, die Tagesklinik, die Geburtenstation und die zugehörigen Bettenzimmer des Wochenbettes zu realisieren.

Die beiden dafür abzubrechenden Gebäude Brunnerstift (BS) und Trakt A sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 2015/16 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Es resultierten drei Entwicklungskonzepte, wobei zwei Varianten den kompletten oder teilweisen Erhalt und Integration der Gebäude untersuchten. Der Variantenvergleich zeigte, dass nur ein Ersatzneubau anstelle der beiden fraglichen Gebäude eine betrieblich, wirtschaftlich und städtebaulich optimale Lösung ermöglicht. Der Stadtrat von Bülach entschied sich im März 2017, auf die Unterschutzstellung der beiden fraglichen Gebäude zu verzichten. Ein Rekurs des Vereins Zürcher Heimatschutz wurde vom Baurekursgericht Kanton Zürich im Herbst 2017 abgewiesen.

Im Anschluss an die Studie entschied sich die Spital Bülach AG im Jahre 2018 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Ziel dieses selektiven Wettbewerbsverfahrens war es, ein überdurchschnittlich gutes und architektonisch stimmiges Projekt unter Wahrung der Interessen des



Spitals Bülach, der zukünftigen Nutzenden der Spitaleinrichtungen und des Personals zu erhalten. Es wurde eine hohe, der städtischen Lage angemessene und nachhaltige Nutzungsqualität mit einem effizienten Preis-Leistungsverhältnis der Investitionen angestrebt. Neben einer möglichen Etappierung spielten auch spezielle betriebliche Anforderungen für die hochinstallierten Räume, funktionale Abhängigkeiten zwischen den Abteilungen, die Erschliessung sowie die optimale Anbindung an die Bestandesbauten eine entscheidende Rolle, damit der Ersatzneubau sinnvoll in den bestehenden Spitalkomplex integriert werden kann.

Inhalt und Ablauf der notwendigen Anpassungen an der Nutzungsplanung

Materielle Anpassung

Anhand der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie und des Siegerprojekts des Architekturwettbewerbs wurde die Teilrevision Nutzungsplanung Einzonung «Spital Bülach» erarbeitet. Damit wird eine Einzonung des Waldareals auf dem Grundstück Nr. 8130 beabsichtigt, sodass die planungsrechtliche Grundlage für den Ersatzneubau geschaffen wird. Die Stadt Bülach beabsichtigt deshalb, das Waldareal auf dem Grundstück Nr. 8130 – welches sich im Besitz der Spital Bülach AG befindet – von der Waldzone (W) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) einzuzonen.

Nachweis Standortgebundenheit

Der Bedarf für den Ersatzneubau sowie die Notwendigkeit, den Ersatzneubau unter Beanspruchung des heutigen Waldstücks auf dem Grundstück Nr. 8130 zu realisieren, wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Eine alternative Anordnung auf dem heutigen Spitalareal ohne die Beanspruchung des Waldstücks ist aufgrund der betrieblich notwendigen Anordnung der Flächen nicht realisierbar. Dies wurde auch im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens bestätigt. Die Standortgebundenheit ist somit nachgewiesen.

Umgang mit Wald

Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedarf einer Rodungsbewilligung (Bundesgesetz über den Wald, WaG Art.12). Ein entsprechendes Rodungsgesuch wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 128 vom 9. September 2020 beschlossen und zur Stellungnahme beim Amt für Landschaft und Natur (ALN) Abteilung Wald beim zuständigen Kreisförster eingereicht.

Durch die vorgelegte, umfassende Interessensabwägung und das wichtige öffentliche Anliegen einer zeitgemässen, leistungsfähigen Spitalinfrastruktur liegt die positive Stellungnahme des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) Abteilung Wald seit dem 21. Oktober 2020 vor. Darin werden die Standortgebundenheit als gegeben erachtet, die Ersatzaufforstungen für den Realersatz anerkannt und



eine Rodungsbewilligung vorbehältlich der Bereinigung oder der rechtskräftigen Abweisung allfälliger Einsprachen in Aussicht gestellt.

Die Rodungsbewilligung befreit nicht von der Einholung einer Baubewilligung nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung. Die definitive Stellungnahme zur Rodung des Amts für Landschaft und Natur erfolgt erst im Rahmen der Baugesuchsbeurteilung. Das bedeutet, dass das Rodungsgesuch mit dem zuständigen Rodungsverfahren somit nicht Gegenstand dieser Vorlage ist und erst im Baubewilligungsverfahren eine definitiv verbindliche Stellungnahme des ALN vorliegt.

Die resultierende Anpassung der Waldabstandslinien (Planbeilage Ergänzungsplan Waldabstandslinien 1:1000) durch die Einzonung des Waldareals auf dem Grundstück Nr. 8130 ist Bestandteil dieser Vorlage und wird zusammen mit der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» festgesetzt.

Mehrwertausgleich

Die geplante Einzonung unterliegt dem am 1. Januar 2021 eingeführten Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91). Das betroffene Grundstück ist bei der geplanten Einzonung vom Mehrwertausgleich betroffen. Letzterer setzt sich aus der Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Der prognostizierte Mehrwert für die Einzonung des Waldstücks in die Zone für öffentliche Bauten beträgt gemäss Entwurf des Amts für Raumentwicklung insgesamt Fr. 562 800.-. Die effektive Höhe der Mehrwertabgabe wird nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme bestimmt (MAG Art. 7 Abs. 1). Die Mehrwertabgabe wird mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig (MAG Art. 10 Abs. 1) und geht an den Kanton, da es sich um eine Einzonung handelt.

Formelle Mitwirkung

a) Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG sind die Pläne und zugehörigen Berichte vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen und die Nachbargemeinden, weitere nebengeordnete Planungsträger sowie übergeordnet die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) anzuhören. Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. Juni bis zum 4. August 2021 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich sämtliche Personen zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und Einwendungen zum Vorhaben einbringen. Insgesamt sind während der Auflagefrist 40 Einwendungen



eingegangen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zeigt begründet auf, welchen Einwendungen zugestimmt, bedingt zugestimmt oder abgewiesen werden.

b) Anhörung

Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Rorbas und Winkel und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung angehört. Die Nachbargemeinden Embrach, Winkel, Glattfelden, Hochfelden, Eglisau und Bachenbülach haben sich zur Teilrevision geäussert und haben keine Einwendungen gegen das Projekt hervorgebracht. Die übrigen haben sich nicht geäussert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Einreichung zur Vorprüfung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» wurden am 2. Oktober 2019 vom Stadtrat gutgeheissen (Beschluss-Nr. 357) und am 7. Oktober 2019 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung gleichzeitig zur öffentlichen Auflage eingereicht. Seit dem 19. Februar 2020 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Die darin erwähnten Auflagen wurden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV berücksichtigt. Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht wird unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» in Aussicht gestellt. Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Kantons als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Kosten

Durch die Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Spital Bülach» respektive die Einzonung der Waldzone in eine Zone für öffentliche Bauten II entstehen keine Folgekosten für die Stadt Bülach.

Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision «Spital Bülach» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung tritt die Teilrevision in Rechtskraft und bildet somit die neue planungsrechtliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bauprojekts des Ersatzneubaus.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung kann der geplante Ersatzneubau auf dem heutigen Spitalperimeter nicht umgesetzt werden. Dies hätte langfristig einschneidende Konsequenzen für die medizinische Betreuung der Bevölkerung, da das Leistungsspektrum des Spitals Bülach dem medizinischen Umfeld und den Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden kann.



Fazit

Die Vorlage beabsichtigt, das Waldareal auf dem Grundstück Nr. 8130 – welches sich im Besitz der Spital Bülach AG befindetet – in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) einzuzonen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung des Spitals zu schaffen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Peter Senn, Abteilungsleiter Planung und Bau, 044 863 14 61, peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Lienhart Hanspeter.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 498)

Beilagen:

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung Spital Bülach (Änderung Zonenplan), Plan Situation 1:5000, datiert 6. Dezember 2021
2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung Spital Bülach (Ergänzungsplan Waldabstandslinien), Plan Situation 1:1000, datiert 6. Dezember 2021
3. Erläuternder Bericht nach RPV Art. 47 zur Teilrevision «Spital Bülach», datiert 6. Dezember 2021
4. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss PBG Art. 7 Abs. 3, datiert 6. Dezember 2021

Kanton Zürich
Stadt Bülach

Stadt Bülach 

Teilrevision Zonenplan
Spital Bülach

Situation 1:5000

Öffentliche Auflage vom: 4. Juni bis 4. August 2021

Vom Stadtparlament festgesetzt am:

Parlamentspräsident

Parlamentssekretärin

Werner Oetiker

Nathalie Zollinger

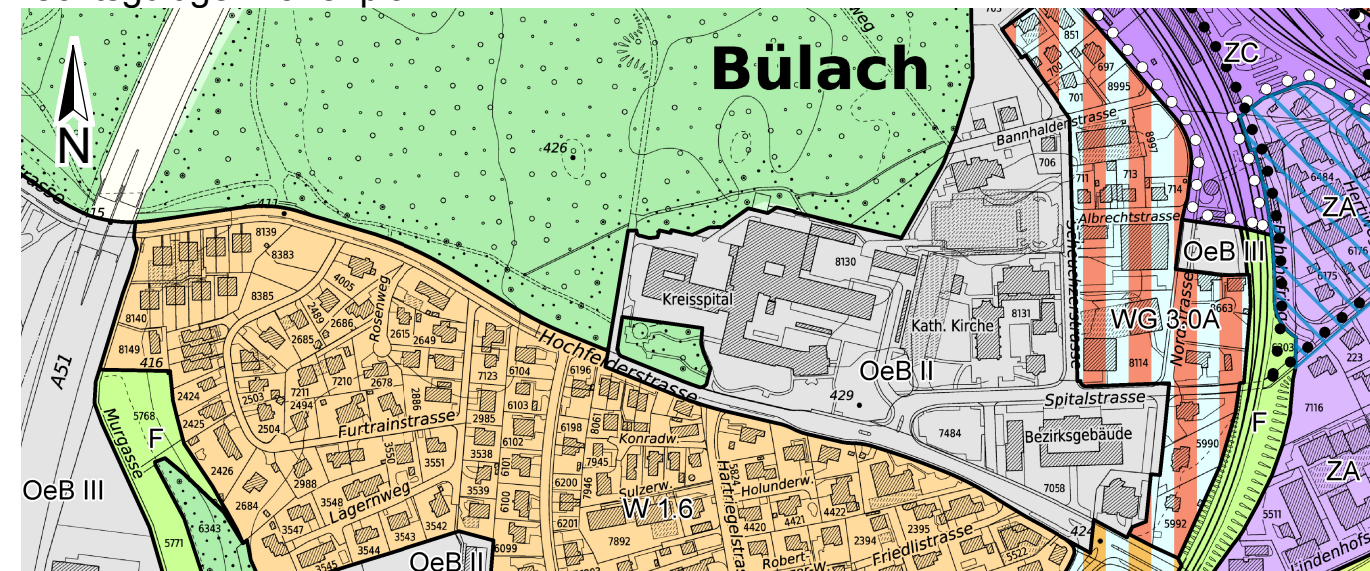
Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

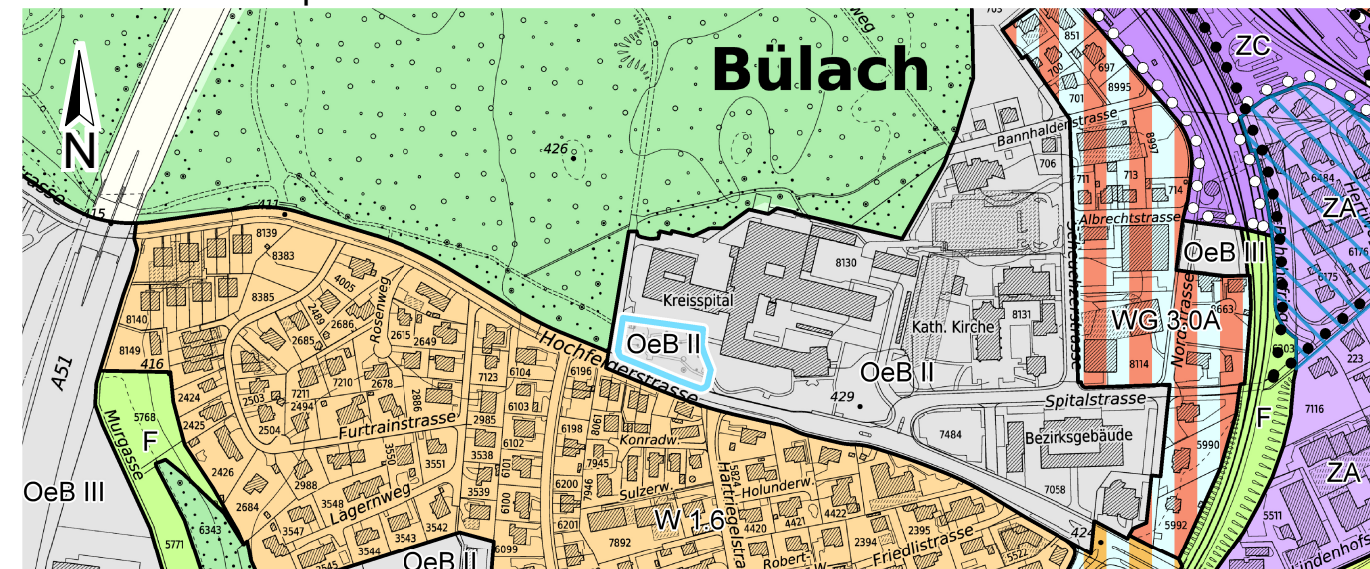
Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	Otg / Kol	06.12.2021	06.12.2021	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis Juni 2020, © Amtliche Vermessung

rechtsgültiger Zonenplan



revidierter Zonenplan










Legende





Beantragte Festlegungen

 OeB Zonen für öffentliche Bauten II

Bestehende Festlegungen

-  W 1.6 Wohnzonen II
-  WG 2.2 Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung III
-  WG 3.0A Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung III
-  ZA Zentrumszonen III
-  ZC Zentrumszonen III
-  OeB Zonen für öffentliche Bauten II/III
-  F Freihaltezonen

Informationsinhalt:

-  Wald
-  Nutzungsmass einschränkend
-  Kommunalen Gestaltungsplan
-  Gestaltungsplanpflicht

Lärmempfindlichkeitsstufe

Teilrevision Nutzungsplanung
Waldabstandslinie
Spital Bülach

Ergänzungsplan 1:1000

Öffentliche Auflage vom: 4. Juni bis 4. August 2021

Vom Stadtparlament festgesetzt am:

Parlamentspräsident

Parlamentssekretärin

Werner Oetiker

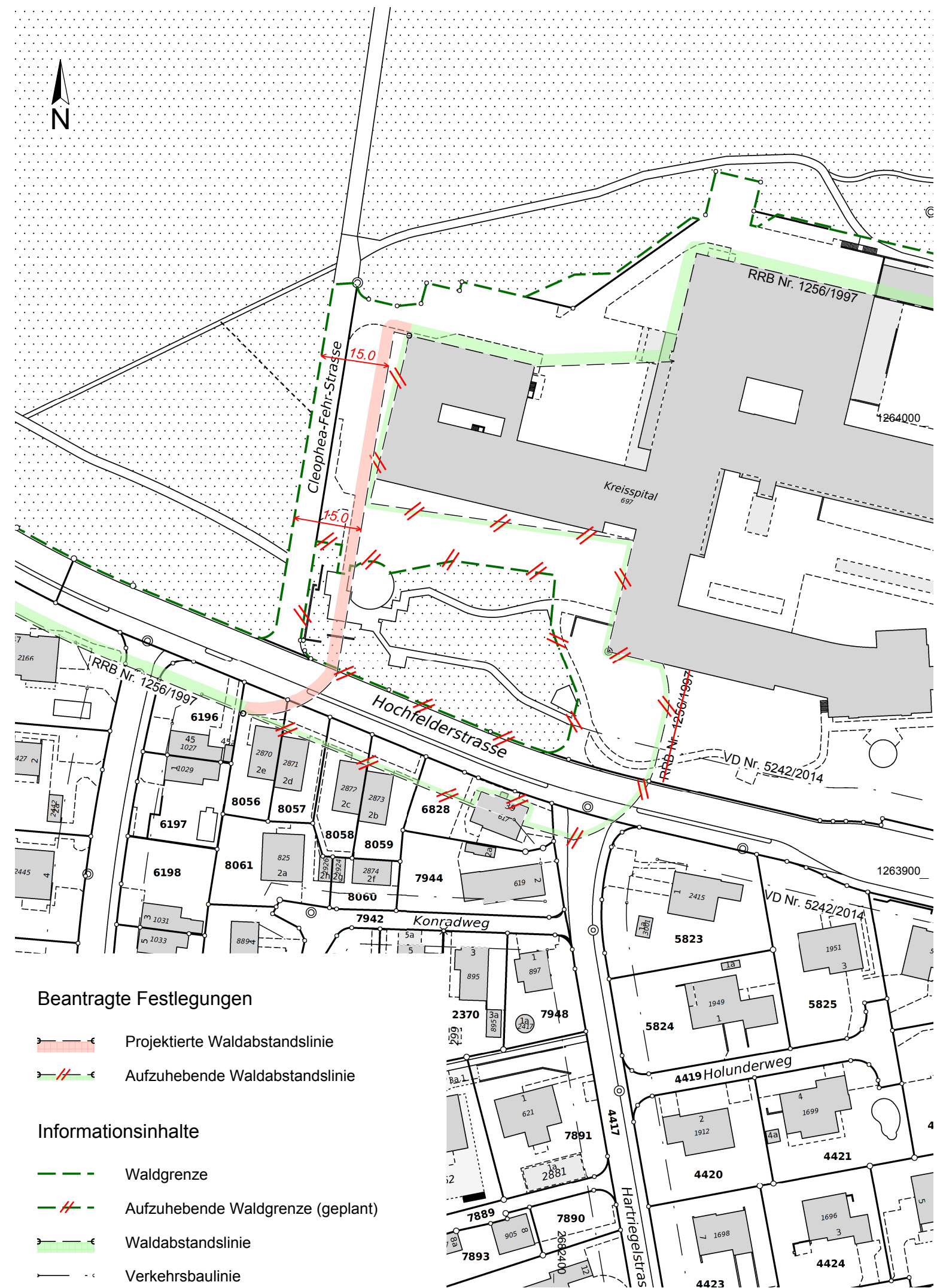
Nathalie Zollinger

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlagendaten
1	Otg / Kol	06.12.2021	06.12.2021	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis Juli 2020, © Amtliche Vermessung



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Spital Bülach

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Spital Bülach AG

6. Dezember 2021



Stadt Bülach 

metron

Bearbeitung

Michael Wüthrich

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Peter Theiler

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Cornelius Bodmer

dipl. Architekt ETH/SIA

Anna Hool

MSc ETH in Umweltnaturwissenschaften, DAS ETH in Verkehrsingenieurwesen/SVI

Metron Raumentwicklung AG / Metron Architektur AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Immopro AG

Daniel Bischof

Alderstrasse 40

8034 Zürich

Auftraggeber

Spital Bülach AG

Leitung Services

Mariette Gretler

Spitalstrasse 24

8180 Bülach

Titelbild: Projektwettbewerb Spital Bülach, Visualisierung Siegerprojekt AINO

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	7
1.2	Machbarkeitsstudie	8
1.3	Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	8
1.4	Nachweis Standortgebundenheit	10
1.5	Weiteres Vorgehen	11
2	Planungsgegenstand und Ziele	12
2.1	Ziele	12
2.2	Planungsgegenstand	12
2.3	Koordination Raumplanung und Wald	12
2.4	Einzonungsverbot / Mehrwertausgleich	13
3	Planerische Rahmenbedingungen	14
3.1	Kantonaler Richtplan	14
3.2	Regionaler Richtplan	15
3.3	Stadt Bülach	16
4	Zentrale Sachthemen	17
4.1	Projektbeschrieb Projekt "AINO"	17
4.2	Verkehrskonzept	18
4.3	Wald	18
4.4	Lärm	19
4.5	Auswirkungen auf die Umwelt	19
4.6	Ausblick	19
4.7	Fazit Interessenabwägung	20
5	Erläuterung zu den Planungsinhalten	21
5.1	Zonierung für Ersatzneubau	21
6	Organisation und Beteiligte	23
7	Planungsablauf	23
7.1	Zeitlicher Ablauf	23
7.2	Vorprüfung	23
7.3	Anhörung und öffentliche Auflage	23
7.4	Festsetzung	24
7.5	Genehmigung	24
	Abbildungsverzeichnis	25
	Anhang	27

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Spital Bülach AG plant auf dem Grundstück Nr. 8130 die Realisierung eines Ersatzneubaus. Das Projekt besteht aus dem Neubau eines Behandlungstraktes sowie dem Umbau, der Instandsetzung und der Umnutzung weiterer Teile der Bestandesbauten.

Zur Entstehung des Spitals Bülach

Der Grundstein für das Spital Bülach wurde im Jahr 1900 gelegt, als zum Dank einer grosszügigen Schenkung von Sir John Brunner aus Liverpool das Brunnerstift (BS) errichtet wurde. Das einstige Krankenasyll entstand als eines der ersten Gebäude auf dem damals noch unbebauten Areal. Der zweigeschossige Massivbau mit prägendem Mansardwalmdach wurde im Laufe der Zeit um mehrere Gebäudetrakte erweitert. Die erste Erweiterungsetappe erfolgte 1916 mit dem Bau des Aussonderungshauses (Villa 99) als weiterem Solitärbau in zurückversetzter Lage zum Brunnerstift. In den darauffolgenden Jahren wandelte sich die Anlage vom Krankenasyll zum Kreisspital. Die Entwicklung der weiteren Spitalbauten auf dem Areal erfolgte «im Uhrzeigersinn».

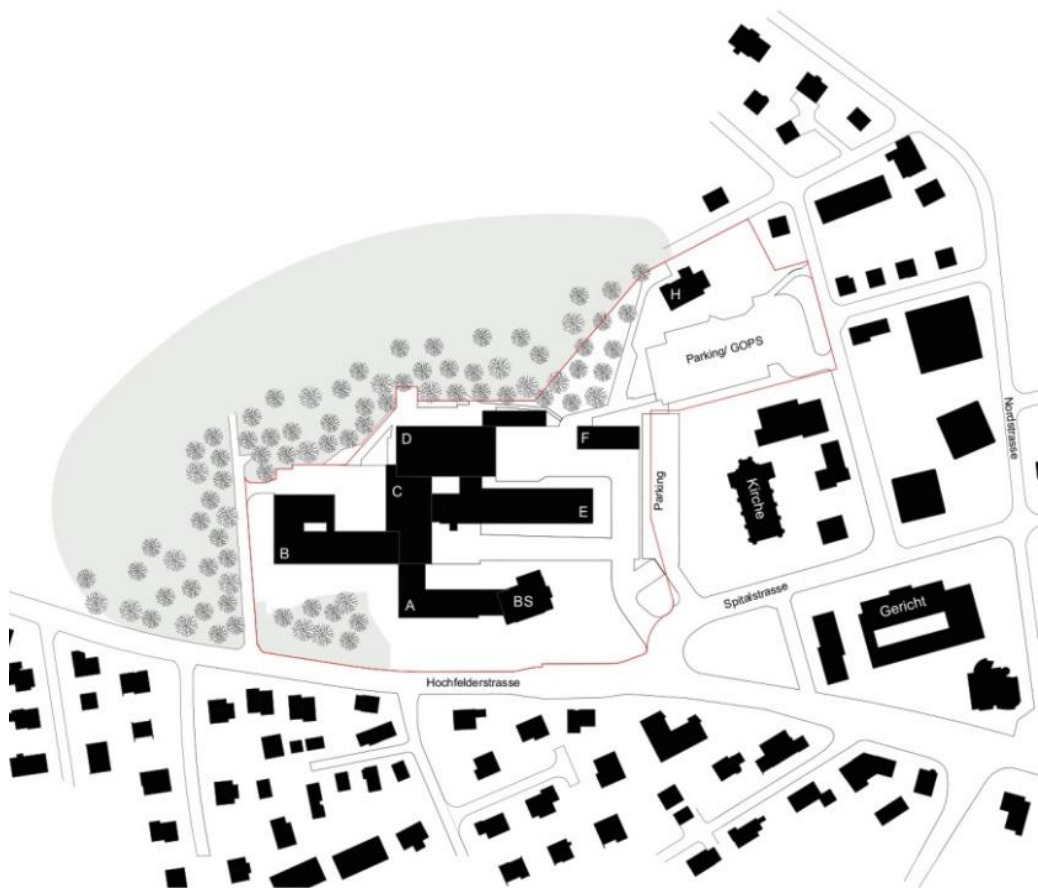


Abbildung 1: Situationsplan Spitalareal heute

Heutige Bestandesbauten und ihre Nutzung

Bezeichnung	Gebäude	Baujahr	Heutige Nutzung
BS	Brunnerstift	1900	Ergotherapie, Schmerztherapie, Verwaltung
A	Trakt A	1936	Orthopädie, Handchirurgie, Urologie, Medizin, Tagesklinik/Bettenstation, Apotheke, Verwaltung, Labor, Pädiatrie
B	Trakt B	1963 1985 (Aufstockung)	Frauenklinik, Gebärabteilung, Bettenstationen, Neonatologie
C	Trakt C	1963	Radiologie, Restaurant, Küche
D	Trakt D	1985	Operations- und Notfallabteilung, Intensivpflege, Endoskopie, Physiotherapie, Verwaltung, Logistik
E	Trakt E	2005 2013 (Aufstockung)	Bettenhaus, Ambulatorien Medizin / Chirurgie
F	Trakt F	2002	Rettungsdienst, Bildung, Gärtnerei, Pikettzimmer
H	Trakt H	1959/1963	Personalhaus, Praxen: Onkologie, Orthopädie, Neurologie

Entwicklungsbedarf Spital Bülach

Um langfristig eine gute medizinische Betreuung der Bevölkerung sicherstellen zu können, muss die Spital Bülach AG ihr Leistungsspektrum laufend dem medizinischen Umfeld und den Bedürfnissen der Bevölkerung anpassen. Die medizinischen und betrieblichen Erneuerungsbedürfnisse führen zu Anpassungen an der baulichen Infrastruktur. In einer nächsten Etappe sollen in einem Ersatzneubau anstelle der heutigen Gebäude Brunnerstift (BS) und Trakt A die medizinischen Kernfunktionen – beispielsweise der OP-Trakt, die Notfallstation, die Radiologie, die Intensivpflegestation, sämtliche Ambulatorien, die Funktionsdiagnostik, die Tagesklinik, die Geburtenstation und die zugehörigen Bettenzimmer des Wochenbettes – untergebracht werden.

1.2 Machbarkeitsstudie

Bereits im Jahr 2010 wurde mit dem Studium von Lösungsmöglichkeiten (Vorstudie) für einen Ersatzneubau anstelle der Gebäude Brunnerstift (BS) und Trakt A begonnen. Die beiden abzubrechenden Gebäude Brunnerstift (BS) und Trakt A sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die Metron Architektur AG, Brugg, im Jahre 2015/16 mit einer Machbarkeitsstudie¹ beauftragt; es resultierten drei Entwicklungskonzepte. Der Variantenvergleich zeigt, dass nur ein Ersatzneubau anstelle der beiden fraglichen Gebäude eine betrieblich wirtschaftliche und städtebaulich optimale Lösung ermöglicht.

Der Stadtrat von Bülach entschied sich im März 2017, auf die Unterschutzstellung der beiden fraglichen Gebäude zu verzichten. Ein Rekurs vom Zürcher Heimatschutz wurde vom Baurekursgericht Kanton Zürich im Herbst 2017 abgewiesen.

Im Anschluss an die Studie der Metron Architektur AG entschied sich die Spital Bülach AG im Jahr 2018 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs.

1.3 Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

In seinem Bericht vom Februar 2019² würdigt das Preisgericht das erstrangierte Wettbewerbsprojekt und seine Zielsetzungen folgendermassen:

¹ siehe Beilage: Machbarkeitsstudie vom 18. Mai 2016 / Ergänzung zur Machbarkeitsstudie vom 8. Mai 2017

² siehe Beilage: Bericht des Preisgerichts vom Februar 2019

Projektziel

Mit dem Ersatzneubau im dafür vorgesehenen Projektperimeter (heutiges Spitalareal) und den erforderlichen Nutzungsänderungen und Instandstellungen im vorhandenen Gebäudebestand werden die heutigen betrieblichen und baulichen Mängel behoben und die Weiterentwicklung des Spitals sichergestellt.

Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es, ein überdurchschnittlich gutes und architektonisch stimmiges Projekt unter Wahrung der Interessen des Spitals Bülach, der zukünftigen Nutzer*innen der Spitaleinrichtungen und des Personals zu erhalten. Es wurde eine hohe, der städtischen Lage angemessene und nachhaltige Nutzungsqualität mit einem effizienten Preis-Leistungsverhältnis der Investitionen angestrebt.

Neben einer möglichen Etappierung spielten auch spezielle betriebliche Anforderungen für die hochinstallierten Funktionen, funktionale Abhängigkeiten zwischen den Abteilungen, die Erschliessung sowie die optimale Anbindung an die Bestandesbauten eine entscheidende Rolle, damit der Ersatzneubau sinnvoll in den bestehenden Spitalkomplex integriert werden kann.

Betriebsziele

Zukunftsorientierte Behandlungskonzepte und -prozesse sollen durch die neue Infrastruktur optimal unterstützt werden und damit die Behandlungsqualität und die Zufriedenheit der Patienten während des Spitalaufenthalts erhöhen. Der Ersatzneubau soll leistungsmengenbasiert dimensioniert werden. Die synergetischen Raumnutzungen und eine Flächenverdichtung sollen zur Optimierung der Betriebs- und Gebäudekosten führen. Zudem werden folgende betriebliche Ziele laufend angestrebt:

- Optimierung der Prozesse und Strukturen
- Nachhaltige Sicherung der Erträge
- Optimierung der Betriebskosten

Städtebauliche und architektonische Ziele

Der Ersatzneubau hat sich gut in die bestehende Anlage mit den zueinander versetzten Baukörpern und den dazwischenliegenden Höfen zu integrieren. Die Volumetrie und Massstäblichkeit des Ersatzneubaus sind den vorliegenden Verhältnissen adäquat anzupassen.

An den Ersatzneubau werden hohe architektonische und betriebliche Anforderungen gestellt. Er soll dem heutigen Stand der Technik entsprechen und die bestehende Spitalanlage betrieblich optimal ergänzen. Gesucht wurde ein Ersatzneubau, der einen wirtschaftlichen und prozessorientierten Betrieb ermöglicht und den Patient*innen, Besucher*innen und den Mitarbeiter*innen eine angenehme Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität bietet.

Die Spital Bülach AG hat Erneuerungsbedarf im Bereich der medizinischen Kernfunktionen (z.B. OP-Trakt, Notfallstation, Radiologie, Intensivpflegestation). Der Bedarf soll durch einen Ersatzneubau abgedeckt werden. Grosse Bereiche der Bestandesbauten müssen saniert und an den Ersatzneubau angebunden werden. Ausserdem wird für die zukünftige Entwicklung ein städtebaulicher Vorschlag (Volumenstudie) für eine spätere, zusätzliche Erneuerungsetappe gesucht.

Die Wettbewerbsaufgabe umfasste die Bearbeitung der folgenden Themen:

- Ersatzneubau (ca. 17'000m² Geschossfläche) inkl. Neugestaltung des Eingangsbereichs mit Cafeteria (Trakt C) und Anbindung an die Trakte E und D
- Freiraumgestaltung, inkl. Verkehrserschliessung
- Volumenstudie städtebauliche Weiterentwicklung (anstelle Trakt B)

In nachfolgendem Plan sind die wesentlichen Randbedingungen zum Projektperimeter eingetragen. Es sind dies:

- Grundstücksgrenze (rot)
- Wald (grün)
- Projektperimeter für den Ersatzneubau
 - Erdgeschoss Eingangsbereich / Cafeteria (hellblau)
 - Ersatzneubau alle Geschosse (dunkelblau)
- Projektperimeter für die Volumenstudie städtebauliche Weiterentwicklung (orange).

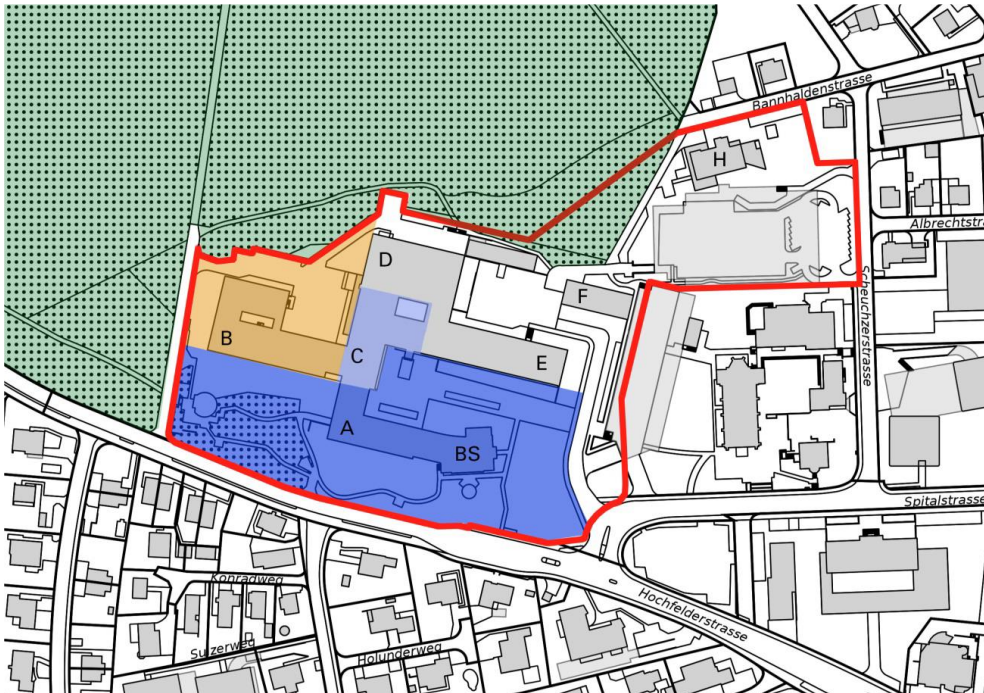


Abbildung 2: Perimeterplan (Quelle Plan: Amtliche Vermessung, GIS-ZH, Kanton Zürich)

Würdigung Projekt Aino (Wettbewerbsgewinner)

Dem Projekt Aino gelingt ein subtiles Weiterbauen der bestehenden Anlage mit modernem, wohnlichem Charakter. Die heterogen gewachsene Anlage wird konsequent und selbstbewusst weiterentwickelt und zu einem neuen Ganzen geformt. Keine bestehenden Gebäudefragmente bleiben unbeantwortet zurück und verlangen nach dem nächsten Eingriff. Der architektonische Ausdruck vermag zu überzeugen.

Das Raumprogramm ist optimal in den Grundrissen eingeflochten und entspricht der Wunschdisposition des Auslobers. Die Orientierung und Wegführung im Gebäude ist ausgezeichnet, und auch die Belichtung praktisch aller Räume kann ohne grossen Kraftakt auf einfache Weise sichergestellt werden. Aus technischer und ökologischer Sicht erhält das Projekt sehr gute Noten. Der Vorschlag, die Notfallzufahrt auf der Ostseite anzuordnen, führt zu einer überzeugenden organisatorischen Lösung und zu einer äusserst guten Adressbildung. Die Überprüfung der Verkehrsführung zeigt, dass eine funktionierende Verkehrserschliessung gewährleistet ist und die Vorteile somit ausgespielt werden können.

1.4 Nachweis Standortgebundenheit

Der Bedarf für den Ersatzneubau sowie die Notwendigkeit, den Ersatzneubau unter Beanspruchung des heutigen Waldstücks auf dem Grundstück Nr. 8130 zu realisieren,

wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Eine alternative Anordnung auf dem heutigen Spitalareal ohne die Beanspruchung des Waldstücks ist aufgrund der betrieblich notwendigen Anordnung der Flächen nicht realisierbar. Dies wurde auch im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens bestätigt. Die Standortgebundenheit ist somit nachgewiesen.

1.5 Weiteres Vorgehen

Zurzeit wird basierend auf dem Projekt Aino durch die Metron Architektur AG das Vorprojekt überarbeitet. Die Baueingabe soll im Jahr 2022 erfolgen. Der Baubeginn ist 2023 geplant.

2 Planungsgegenstand und Ziele

2.1 Ziele

Mit der beabsichtigten Rodung des Waldstücks auf dem Grundstück Nr. 8130 entlang der Hochfelderstrasse bzw. der Einzonung der Fläche von 1'876 m² in die Zone für öffentliche Bauten öB II sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Ersatzneubaus für die Spitalanlage geschaffen werden.

2.2 Planungsgegenstand

Mit der Erarbeitung des Entwurfs der Teiländerung der Zonenplanung erfolgten Abklärungen zur Erlangung der Rodungsbewilligung. Diese werden im vorliegenden Planungsbericht dokumentiert. Die Rodungsbewilligung kann nur im Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt (Art. 5 Abs. 2 WaG) erteilt werden. Die Aufhebung bzw. die neue Festlegung der Waldabstandslinien soll nach Möglichkeit im laufenden Verfahren erfolgen (siehe nachfolgendes Kap. 2.3).

2.3 Koordination Raumplanung und Wald

Die Vorschrift von Artikel 12 WaG, wonach für die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone eine Rodungsbewilligung erforderlich ist, gilt – wie das Bundesgericht im Fall der Gemeinde Schöfflisdorf ZH festhielt – als eingehalten, wenn im Moment der Planfestsetzung eine verbindliche positive Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vorliegt, die auf einer vollständigen Sachverhaltsermittlung und einer umfassenden Interessenabwägung beruht. Für die vorgesehene Einzonung von Wald in eine Zone für öffentliche Bauten ist somit eine verbindliche positive Stellungnahme des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) notwendig.

Die öffentliche Auflage des Rodungsgesuchs hat aus Koordinationsgründen gemäss Bundesgerichtsentscheid 1A.1 02/2001 vom 9. November 2001 und gemäss Art. 25a RPG gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung zu erfolgen.

Mit einer verbindlichen positiven Stellungnahme zur Rodung und der Erfüllung der Voraussetzungen der Raumplanung kann die Einzonung des Waldstücks in eine Zone für öffentliche Bauten erfolgen. Nach Inkrafttreten der Einzonung des Waldstücks kann auf der neu geschaffenen planungsrechtlichen Grundlage das Baugesuch ausgearbeitet und das Bau- und Rodungsbewilligungsverfahren durchgeführt werden. Das Rodungsgesuch ist koordiniert mit dem Baugesuch nochmals öffentlich aufzulegen: Die definitive Stellungnahme zur Rodung des Amtes für Landschaft und Natur erfolgt im Rahmen der Baugesuchsbeurteilung.

Das Rodungsgesuch sowie die positive Stellungnahme für die geplante Erweiterung des Spitals Bülach bzw. für die Teiländerung des Zonenplans datiert vom 21. Oktober 2020 liegen vor (siehe Beilage).

2.4 Einzonungsverbot / Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft getreten. Da damit der Gesetzgebungsauftrag gemäss Art. 5 RPG im Kanton Zürich umgesetzt wird, hat der Bundesrat mit Beschluss vom 11. Dezember 2020 den Kanton Zürich von der genannten Liste gestrichen und damit das Einzonungsverbot per 1. Januar 2021 aufgehoben.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8130 in Bülach ist von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme (§ 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz, MAG, LS 700.9) betroffen. Da es sich bei dieser Massnahme um eine Einzonung im Sinn von § 2 Abs. 1 lit. a MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG).

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV1).

Der prognostizierte Mehrwert beträgt insgesamt 562'800 CHF.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Das heutige Waldstück auf dem Grundstück Nr. 8130 befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet.

Dem kantonalen Richtplan kann im Kap. 4.7.1.2 entnommen werden, dass mit der Festlegung der Abgrenzungslinie (Fluglärm = blaue Bandierung, siehe Abb. 3) ein verlässlicher Rahmen für die Optimierung des Siedlungsgebiets festgelegt wird. Neues Siedlungsgebiet sowie neue Bauzonen für Wohnen sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. Das neu eingezonte Gebiet ist bereits als Siedlungsgebiet ausgedehnt und soll der Zone für öffentliche Bauten (OEB II) zugewiesen werden.

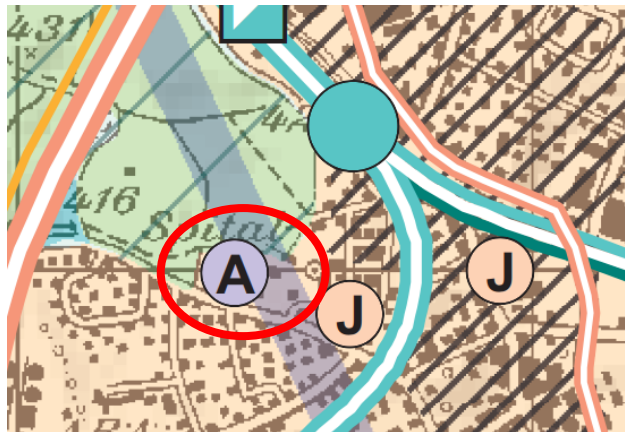


Abbildung 3: Auszug Kantonaler Richtplan,
Stand 22. Oktober 2018

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Spitalareal inklusive der vorgesehenen Einzonung des Waldstücks im Siedlungsgebiet. Das Gebiet ist als «bestehende öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Gesundheit als Akutversorgung mit Notfallstation» eingetragen. Der Richtplantext des kantonalen Richtplans umschreibt unter Pt. 6.1.2 «Karteneinträge», für welche Vorhaben ein Richtplaneintrag notwendig ist: «Neubauten, Erweiterungen, Standortverlegungen, Standortaufhebungen, Umnutzungen und Standortevaluationen in den Bereichen Bildung und Forschung, Gesundheit, Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen sowie weitere öffentliche Dienstleistungen werden in Richtplantext und -karte als Vorhaben bezeichnet, sofern sie von kantonaler Bedeutung sind, erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben oder Abstimmungsbedarf mit weiteren Festlegungen des kantonalen Richtplans besteht.»

Im Rahmen der Vorprüfung wurde somit eine Anpassung des kantonalen Richtplans gefordert. Die Spital Bülach AG und die Stadt Bülach verfassten anschliessend ein Wiedererwägungsgesuch mit der hauptsächlichen Begründung, dass die Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen der Sicherstellung des bestehenden Angebots dienen und mit dem Vorhaben weder eine strategische Neuausrichtung noch eine Erweiterung des Spitalangebots beabsichtigt ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die räumliche Ordnung und die Umwelt sind nicht erheblich. Ebenfalls ist der Stellenwert des Spitals mit dem bestehenden Richtplaneintrag festgehalten. Der Kanton ist mit Schreiben vom 7. September 2020 auf das Wiedererwägungsgesuch betreffend Erfordernis Anpassung kantonalen Richtplan eingetreten und zum Schluss gekommen, dass demgemäss keine Notwendigkeit eines kantonalen Richtplaneintrags für das Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben des Spitals Bülach besteht (siehe Beilage).

3.2 Regionaler Richtplan

Das heutige Waldstück auf dem Grundstück Nr. 8130 befindet sich gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft im Siedlungsgebiet.



Abbildung 4: Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand 7. Februar 2018

Der regionale Richtplan Unterland weist gemäss Richtplankarte «Siedlung und Landschaft» das bestehende Spitalareal als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen aus. Das für die Spitalerweiterung benötigte Waldstück befindet sich jedoch ausserhalb dieser Fläche. Für die vorgesehene Sanierung und Erweiterung des Spitals Bülach und die beabsichtigte Teilrevision des Nutzungsplans zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist vorgängig der regionale Richtplan zur Erbringung des Nachweises der raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Abstimmung der raumwirksamen Aufgaben anzupassen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage wurde von der Spital Bülach AG und von der Stadt Bülach folgende Anpassung des regionalen Richtplans, Kap. 2.4 Gebiete mit Nutzungsvorgaben, beantragt: «Das Waldstück auf dem Grundstück Nr. 8130, das im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet ist, soll zur Sicherung des geplanten Ersatzneubaus neu in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt werden.»

Die Teiländerung Regionaler Richtplan «Spital Bülach» wurde an der Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Züricher Unterland (PZU) am 26. November 2020 genehmigt.

3.3 Stadt Bülach

Im rechtsgültigen Zonenplan sind die dem Waldstück umliegenden Flächen (heutige Spitalanlage sowie Hochfelderstrasse und Cleophea-Fehr-Strasse) bereits der Zone für öffentliche Bauten öB II zugewiesen.

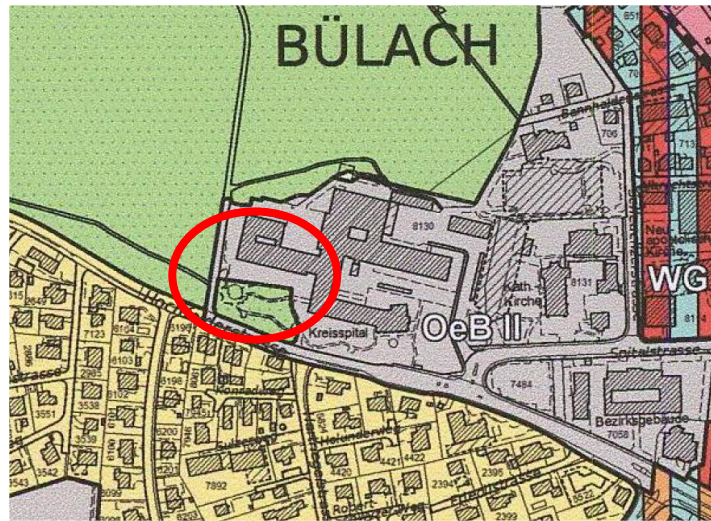


Abbildung 5: Auszug rechtsgültiger Zonenplan Stadt Bülach

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Projektbeschreibung Projekt "AINO"

Das Projekt³ Ersatzneubau und Instandsetzung Spital Bülach besteht einerseits aus dem Neubau eines Behandlungstraktes sowie, dem Umbau, der Instandsetzung und der Umnutzung weiter Teile der Bestandesbauten und andererseits aus einem Provisoriumsbaus für die Zurverfügungstellung der durch den Rückbau des bestehenden Traktes A und des Brunnerstiftes notwendigen Rochadeflächen.

Integration

Die bestehende Anlage des Spitals Bülach bildet eine langsam gewachsene, stimmige Einheit mit wohltuend ruhiger Ausstrahlung, deren Qualitäten es zu erhalten gilt. Der Neubaukörper des Behandlungstraktes entlang der Hochfelderstrasse integriert sich trotz seiner Grösse in Form und Materialisierung in die bestehende Gebäudestruktur und bildet zusammen mit dieser ein neues Ganzes.

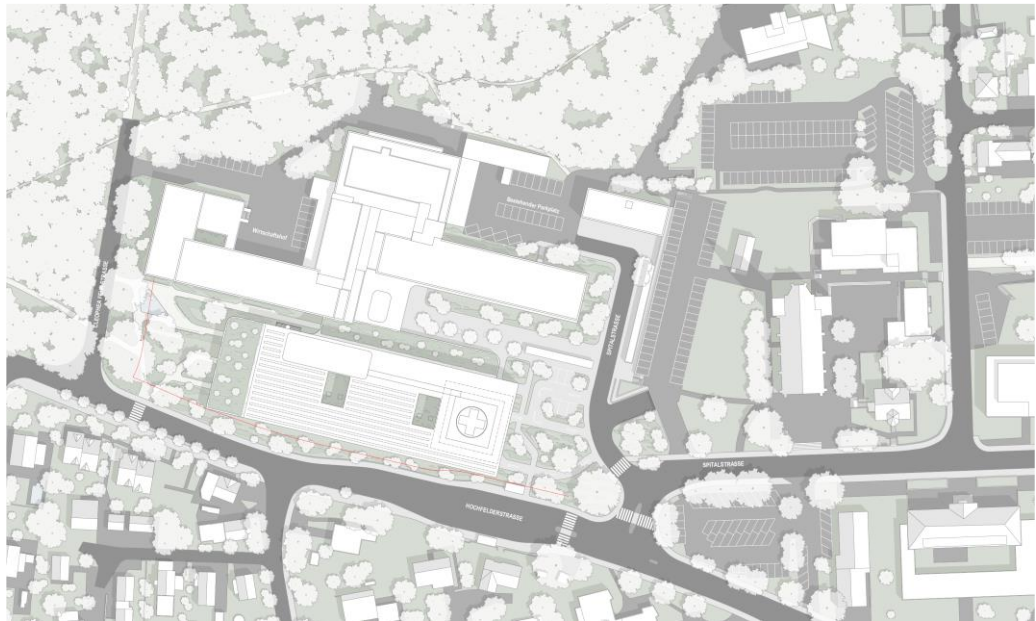


Abbildung 6: Situationsplan Projekt Aino

Volumetrien

Die Staffelung der Geschosse unterbricht die grosse Form und unterlegt dem kompakten Volumen einen menschlichen Massstab: Indem die beiden obersten Geschosse nach Osten um eine Achse vorkragen und zum Eingangshof um eine Achse zurückbleiben, bieten sie der Notaufnahme eine geschützte Vorfahrt, dem Baukörper eine Ausrichtung zur Ankunftssituation und dem Freiraum zwischen den Baukörpern Grosszügigkeit und längere Besonnungszeiten.

Erschliessung

Vorfahrt, Kurzzeitparkplätze und Notfallzufahrt für Ambulanz oder Privatautos sind wie auch die bestehenden Parkdecks ostseitig am Knoten Nordstrasse angeschlossen. Der verkehrsfreie Zugangshof führt zum zentral gelegenen Haupteingang, der so zwischen Bestand und Neubau vermitteln kann. Das teilweise erhaltene «Waldstück» auf der

³ siehe Beilage: Projekt Aino, Metron Architektur AG

Westseite des Neubaus trägt das Seine bei zur Attraktivität des Aussenraums für Bestand und Neubau wie auch für die Öffentlichkeit im Bereich des Strassenraums.

Nutzung

Während bis auf das Wochenbett sämtliche Pflegestationen im bestehenden Trakt E platziert sind, können im neuen Behandlungstrakt nun sämtliche Behandlungsbereiche untergebracht werden. Der Haupteingang, die Cafeteria, der Notfall und die Radiologie sowie Physiotherapie, Apotheke und Labor im Bestand befinden sich im Erdgeschoss. Die Operationsabteilung und die Hauptverbindungsachsen zum Bestand liegen im darunterliegenden Sockelgeschoss, das durch den Geländeverlauf entlang der Strasse ostseitig zum Erdgeschoss wird und dadurch zu grossen Teilen natürlich belichtet werden kann. Bereiche mit viel Publikumsbetrieb wie Ambulatorien und Funktionsdiagnostik befinden sich im 1. Obergeschoss. Intensivpflege, Gebärstation und Arztdienststräume sind im 2. Obergeschoss, Neonatologie und die Bettenstation der Gebärstation und der Gynäkologie im 3. Oberschoss untergebracht. Der Helilandeplatz befindet sich auf dem Dach des Neubaus.

Flächenbedarf

Wie schon in der Machbarkeitsstudie der Metron Architektur AG aus dem Jahr 2015/16 dargelegt, hat auch der Wettbewerb gezeigt, dass die betrieblich notwendigen Flächen bezüglich Lage und Ausdehnung nur unter Inanspruchnahme des westlichen Waldstücks realisierbar sind.

Provisorien

Für die Zurverfügungstellung der durch den Rückbau des bestehenden Traktes A und des Brunnerstiftes notwendigen Rochadeflächen wird für die Bauzeit auf dem heutigen Notfallhof im Nordosten der Spitalanlage nebst dem bereits bestehenden Pavillon ein zusätzlicher Provisoriumsbaus errichtet.

4.2 Verkehrskonzept

Zu Erschliessung und Parkierung besteht als Grundlage des Wettbewerbs ein umfassendes Verkehrskonzept vom 6. April 2018 (Planungsbüro Jud, Zürich, in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik Rapperswil HSR). Dabei hat das Gewinnerprojekt der Metron Architektur AG im Gegensatz zur Vorgabe die Notfallvorfahrt an die Ostseite des Neubaus gelegt und damit den westlichen Bereich entlastet und einen Teil des waldartigen Parks erhalten können. Mit der Aktennotiz vom 28. August 2019 des Planungsbüros Jud wurde das Verkehrskonzept gemäss dem aktuellen Stand der Planung ergänzt bzw. aktualisiert. Dem Verkehrskonzept kann entnommen werden, dass aufgrund des Projektvorhabens keine Veränderungen zu erwarten sind, die zu Problemen auf dem übergeordneten Verkehrsnetz führen könnten.

4.3 Wald

Waldbestand

Im Südwesten des Spitals Bülach ist für den Ersatzneubau eine dauerhafte Rodung erforderlich. Die Rodungsfläche umfasst 1'799 m² und betrifft die gesamte Waldfläche innerhalb der Parzelle Nr. 8130. Es handelt sich bei dem zu rodenden Wald um einen Waldmeister-Buchenwald mit Parkwaldcharakter ohne naturräumlich wertvolle Bereiche. Das Wäldchen weist einige Altbäume auf. Eine naturnahe Bestockung mit Bäumen in verschiedenen Altersstadien und entsprechender Strauch- und Krautschicht fehlt

jedoch. Zudem befinden sich im Waldstück einige Wasserbecken, Wege, Zierstaudenrabbatten sowie Rasenflächen, die regelmässig gemäht werden. Die Rodungsfläche ist nicht im kantonalen Verzeichnis der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung (WNB) aufgeführt.

Realersatz für die dauerhafte Rodungsfläche

In Art. 7 Abs. 1 WaG wird festgehalten, dass für jede Rodung in derselben Gegend Realersatz zu leisten ist. Für den Standort des Realersatzes wurden mehrere Flächen geprüft. Es konnten schliesslich mehrere Standorte innerhalb der Gemeinde Bülach gefunden werden. Bei den Flächen handelt es sich einerseits um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Andererseits um bereits bestockte, jedoch nicht als Wald ausgewiesene Flächen sowie versiegelte Flächen. Die Gesamtfläche für den Realersatz beträgt 2'366 m².

Weitere Ausführungen können dem separaten Rodungsgesuch entnommen werden.

4.4 Lärm

Beurteilung Strassenlärm sowie Fluglärmsituation

Im Bereich der vorliegenden Einzonung des Waldstücks auf dem Grundstück Nr. 8130 gelten die Planungswerte (PW) gemäss Art. 29 und 30 LSV. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Hochfelderstrasse werden die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) für Bettenzimmer sowohl an der Süd- als auch an der Westfassade um 1–8 dB(A) überschritten. Die Planungswerte (PW) für Praxisräume etc. werden an der Südfassade um 3 dB(A) überschritten und an der Westfassade eingehalten. Die Herleitung der Strassenlärmsituation ist im Anhang 1 aufgeführt.

Gemäss der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts Kanton Zürich werden die PW der ES II auch aufgrund des Fluglärms (nur Nacht) überschritten.

Massnahmen

Die lärmempfindlichen Räume (Spitalzimmer, Büroräume usw.) im Ersatzneubau werden mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Die kontrollierte Lüftung von Spitalzimmern ist gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich eine zulässige Massnahme. Werden Patientenzimmer (Bettenzimmer) kontrolliert belüftet, entfällt der Empfangspunkt im offenen Fenster und eine Bewilligung kann auch dann erteilt werden, wenn auf der Fassade die massgebenden Grenzwerte (Strassen- und Fluglärm) überschritten sind. Mit den vorgesehenen Massnahmen (kontrollierte Lüftung) wird davon ausgegangen, dass die lärmrechtlichen Anforderungen für die Einzonung eingehalten sind.

4.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Anzahl Parkplätze bleibt gemäss Verkehrskonzept unverändert und liegt unter 500 Abstellplätzen. Das Vorhaben ist somit nicht UVP-Pflichtig. Nicht UVP-pflichtige Anlagen haben den gleichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt zu entsprechen wie UVP-pflichtige Vorhaben (Art. 4 UVPV). Auch für sie sind die Umweltauswirkungen abzuklären und Massnahmen zur Einhaltung der Vorschriften zu planen und umzusetzen.

4.6 Ausblick

In einer weiteren zukünftigen Etappe ist ein Ersatzneubau für den Trakt B vorgesehen. Dies hätte gegebenenfalls eine Erweiterung des aktuell geplanten Ersatzbaus in westli-

cher Richtung zur Folge. Aufgrund der Lage und der örtlichen Verhältnisse (Erweiterungsmöglichkeiten für das Spital) soll dies bei der neuen Festlegung der Waldabstandslinie soweit möglich berücksichtigt werden.

4.7 Fazit Interessenabwägung

Unter Abwägung der Interessen des Waldes unter Berücksichtigung der geplanten Ersatzmassnahmen, der zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehr und die Umwelt wird das öffentliche Interesse an der Erneuerung bzw. der Realisierung des Ersatzneubaus am geplanten Standort für das Spital Bülach höher eingestuft. Die Standortgebundenheit ist im Kap. 1.4 erläutert.

5 Erläuterung zu den Planungsinhalten

5.1 Zonierung für Ersatzneubau

Zur Erlangung der planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung des geplanten Ersatzneubaus wird der Wald mit einer Fläche von 1'876 m² auf dem Grundstück Nr. 8130 entlang der Hochfelderstrasse der Zone für öffentliche Bauten öB II zugewiesen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen gemäss Ziffer 7 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) und § 60 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Die Waldabstandslinie soll neu mit einem durchgehenden Abstand von 15 m entlang dem Wald, angrenzend an die Cleophea-Fehr-Strasse festgelegt werden. Die besonderen örtlichen Verhältnisse begründen sich mit den bestehenden Bauten im nördlichen Bereich sowie den Möglichkeiten für eine künftige weitere Entwicklung des Spitals innerhalb des heutigen Areals.

6 Organisation und Beteiligte

Die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Zonenplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bülach, dem von der Stadt Bülach beauftragten Büro Gossweiler Ingenieure AG, der Spital Bülach AG als Bauherrin und der Immopro AG als Bauherrenvertreterin.

7 Planungsablauf

7.1 Zeitlicher Ablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf	Juni - August 2019
Einreichung der Unterlagen durch die Stadt Bülach zur kantonalen Vorprüfung	Oktober 2019
Kantonale Vorprüfung inkl. Klärung Anpassung übergeordneter Planungsinstrumente (kantonaler und regionaler Richtplan)	Oktober 2019 bis September 2020
Verabschiedung der Unterlagen durch den Stadtrat zur öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	21. Mai 2021
Öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	4. Juni bis 4. August 2021
Verabschiedung der Unterlagen durch den Stadtrat zu Händen des Stadtparlaments	

7.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 19. Februar 2020 hat die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumplanung, zum Vorhaben Stellung genommen. Die darin aufgeführten Punkte wurden soweit bereinigt bzw. sind in die Vorlage eingeflossen. Wie bereits in Kap. 3.1 erwähnt, kann aufgrund der Beurteilung des Wiederwägungsgesuchs vom 7. September 2020 auf die Anpassung des kantonalen Richtplans verzichtet werden.

7.3 Anhörung und öffentliche Auflage

Die Teilzonenplanrevision Spital Bülach wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 4. Juni bis 4. August 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 40 Stellungnahmen ein.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behandlung der Einwendungen kann dem Bericht der nichtberücksichtigten Einwendungen entnommen werden. Aufgrund der Einwendungen wurden an der Teilzonenplanrevision Spital Bülach gegenüber der öffentlichen Auflage keine Änderungen vorgenommen.

7.4 Festsetzung

wird nach der Festsetzung ergänzt

7.5 Genehmigung

wird nach der Genehmigung ergänzt



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Situationsplan Spitalareal heute	7
Abbildung 2: Perimeterplan (Quelle Plan: Amtliche Vermessung, GIS-ZH, Kanton Zürich)	10
Abbildung 3: Auszug Kantonalen Richtplan, Stand 22. Oktober 2018	14
Abbildung 4: Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand 7. Februar 2018	15
Abbildung 5: Auszug rechtsgültiger Zonenplan Stadt Bülach	16
Abbildung 6: Situationsplan Projekt Aino	17

Anhang

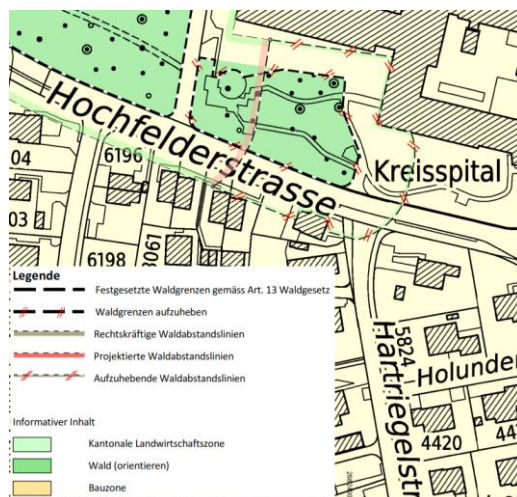
Beurteilung Strassenlärm

Metron AG, ANH, 13. August 2019

Ausgangslage

- Das Spital Bülach soll nach Westen erweitert werden; dafür ist eine Neueinzoneung angrenzend an die heutige Bauzone notwendig (Waldstück zwischen bestehender Erschliessungsstrasse und Spitalgebäude).
- Zone OEB II, ES II
- Lärmrechtliche Anforderungen
- Einhaltung der Planungswerte (PW) bei lärmempfindlichen Räumen in Gebäuden in einer neueingezonten Bauzone (Art. 29 LSV, keine Möglichkeit für Ausnahmen)
 - 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
- Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) bei lärmempfindlichen Räumen in Gebäuden in einer eingezonten und erschlossenen Bauzone (Art. 31 LSV, Möglichkeit für Ausnahmen)
 - 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts
- Als lärmempfindliche Räume gelten Räume, in denen sich Personen längere Zeit aufhalten. Für Schlafzimmer gelten die oben angegebenen Grenzwerte. Für Praxisräume, Untersuchungsräume, Büros etc. gelten um 5 dB(A) weniger strenge Grenzwerte (z.B. Planungswert am Tag 60 dB(A) anstatt 55 dB(A))
- Anordnung der Räume (geplant): An der Südfassade und an der Westfassade des Ersatzneubaus sind teilweise Schlafzimmer (Wochenbett, Intensivstation) und teilweise Praxisräume etc. vorgesehen. Es ist mit dem vorliegenden Konzept nicht möglich, nur Praxisräume an den lärmexponierten Fassaden anzuordnen.

Geplante Zonenplanänderung:



Verschnitt mit Projekt:



Grundlagen

- Kantonaler Lärmemissionskataster (abgerufen im Web-GIS am 13.08.19)
- Spital Bülach – Ersatzneubau, Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, Simulation CadnaA (Unterlage U28a), 6. April 2018

Heutige Situation



Lärmsituation

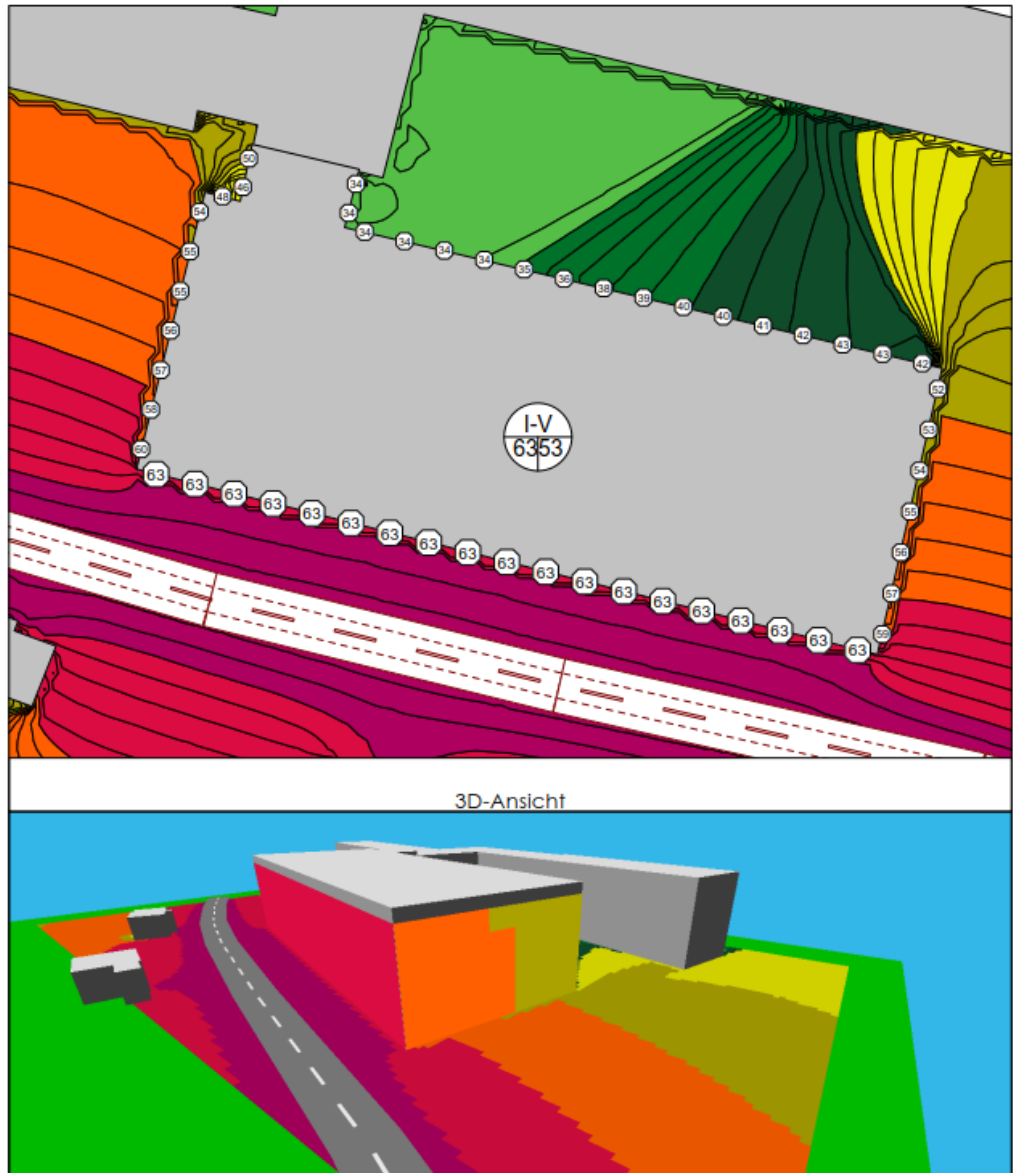
- Emissionen Hochfelderstrasse (Emissionswerte gültig seit 11.07.17):
75.0 dB(A) Tag, 65.2 dB(A) Nacht
- Aus der Lärmsimulation im Rahmen des Projektwettbewerbs (06.04.2018, verwendete Emissionswerte 09.09.2016, identisch mit aktuellen Emissionswerten oben, siehe auch Abbildung folgende Seite):
 - Belastung Ersatzneubau Südfassade 63 dB(A) tags, 53 dB(A) nachts
 - PW und IGW für Bettzimmer überschritten
 - PW für Praxisräume etc. überschritten
 - IGW für Praxisräume etc. eingehalten
 - Belastung Ersatzneubau Westfassade 54–60 dB(A) tags, 44–50 dB(A) nachts
 - PW für Bettzimmer überschritten
 - IGW für Bettzimmer eingehalten
 - PW und IGW für Praxisräume etc. eingehalten

Fazit

- Die Planungswerte (PW) für Bettzimmer werden sowohl an der Süd- als auch an der Westfassade um 1–8 dB(A) überschritten. Die Planungswerte (PW) für Praxisräume etc. werden an der Südfassade um 3 dB(A) überschritten und an der Westfassade eingehalten.
- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Bettzimmer werden an der Südfassade um 3 dB(A) überschritten und an der Westfassade eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für Praxisräume etc. werden sowohl an der Süd- als auch an der Westfassade eingehalten.

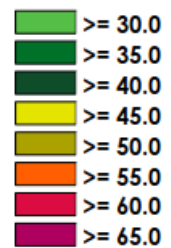
Abbildung aus Lärmsimulation im Rahmen des Projektwettbewerbs (06.04.2019):

Übersichtsplan Tag



Das Gelände befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Immissionsgrenzwert (IGW) für Strassenverkehrslärm gemäss LSV für eine Zone der Empfindlichkeitsstufe II für Wohn- und Schlafräume:
 Lr, Tag = 60 dB(A)
 Lr, Nacht = 50 dB(A)



metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Spital Bülach

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwen-
dungen gemäss § 7 PBG

Spital Bülach AG

6. Dezember 2021



Stadt Bülach



metron

Bearbeitung

Michael Wüthrich
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
Peter Theiler
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Cornelius Bodmer
dipl. Architekt ETH/SIA

Metron Raumentwicklung AG / Metron Architektur AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Immopro AG
Daniel Bischof
Alderstrasse 40
8034 Zürich

Auftraggeber

Spital Bülach AG
Leitung Services
Marianne Gretler
Spitalstrasse 24
8180 Bülach

Titelbild: Projektwettbewerb Spital Bülach, Visualisierung Siegerprojekt AINO

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Öffentliche Auflage / Ergebnis	9
2.1	Übersicht der Einwendungen	9
2.2	Behandlung Einwendungen / Ergebnis	10

1 Einleitung

Die Teilzonenplanrevision Spital Bülach wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 4. Juni bis 4. August 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 40 Stellungnahmen ein.

Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nichtberücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Dies erfolgt im vorliegenden Bericht. Bei der Planungsfestsetzung wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2 Öffentliche Auflage / Ergebnis

2.1 Übersicht der Einwendungen

Nr.	Name	Bemerkungen
01	Verena Altorfer-Klein	Bei den Nr. 1 bis 39 sind alle Anträge identisch
02	Kristiana Eppenberger	
03	Sabine Lang	
04	Ursula Spring	
05	Paul Cherbin	
06	Anneros Fischer Frehner	
07	Balz Vontobel	
08	Iris Vontobel	
09	Andrea & Mario Petrocchi	
	Mario Petrocchi	
10	Peter Frehner - Fischer	
11	Anna Gehring Thoma	
12	Claudia Forni	
13	Elisabeth Marchionni	
14	Michael Degkwitz	
15	Rosmarie Cornier	
16	Barbara Yusof	
17	Christa Fischer	
18	Maja Hauser-Zimmermann	
19	Grüne Partei Bülach	
20	Annemarie Cadonau	
21	Erika Holliger	
22	Marc Hauser	
23	Nadja Naegeli	
24	Beatrice Vonrüti	
25	Dorothea & Dieter Liechti-Keller	
	Dorothea Keller Liechti	
26	Elisabeth Naegeli	
27	Hans Kälin	
28	Damaris Hohler	
29	Elisabeth Züblin Tymoshenko	
30	Nadja Naegeli (im Namen der SP Bülach)	
31	Dr. Doron Shmerling	
32	Anton Eisenegger	
33	Beatrice Rütli	
34	Esther van Messel	
35	Angelika & Thomas Müller-Wittwer	
	Thomas Müller-Wittwer	
37	Paul Oertli	
38	Andreas Scheuss	
39	Verein Transition-Bülach	
40	Naturschutzverein Bülach	

Im nachfolgenden Kapitel werden die identischen Anträge sowie die Stellungnahmen und Entscheide zusammengefasst.

2.2 Behandlung Einwendungen / Ergebnis

Nr.	Antrag / Begründung	Stellungnahme / Entscheid
1 bis	<u>Antrag</u>	<u>Entscheid</u>
39	Auf die geplante Umzonung ist zu verzichten. (Antrag 1)	Der Antrag wird abgewiesen.
	<p><u>Begründung</u></p> <p>Die betroffene Waldfläche weist 32 alte Bäume auf, primär Eichen und Buchen. Zu diesem Bestand gehören auch über 100-jährige Exemplare mit Stammesdurchmessern von 100 cm (Eichen) bzw. 80 cm (Buchen). Alte Eichen mit teils abgestorbenen Ästen sind unter anderem Lebensraum von seltenen Käferarten, Nachtfaltern, Fledermäusen, dem Mittelspecht und von Flechten, die nur auf diesen vorkommen.</p> <p>Diese alten Bäume erfüllen zudem eine wichtige Funktion angesichts der Klimakrise: Sie binden viel Feinstaub und Gase, erzeugen Sauerstoff, befeuchten die Luft und wirken sich so positiv auf das Mikroklima aus. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten sind vermehrt Hitze- und Trockenperioden zu erwarten. Dem Baumbestand im urbanen Raum und in dessen unmittelbarer Umgebung ist deshalb besonders Sorge zu tragen.</p> <p>Dies macht die Bäume zu einem sehr bedeutenden Teil des Ökosystems. Solche Bäume zu ersetzen ist kaum möglich: Um die Ökosystemleistungen einer 100-jährigen Eiche zu ersetzen, bräuchte es hundert 10-jährige Bäume. Der oben erwähnte Beitrag zur Biodiversität kann in dieser Form gar nicht ersetzt werden. Die Art von Ersatz, die im Planungsbericht vorgeschlagen wird, dient somit mehr der formellen Erfüllung einer Vorschrift als ihrem tatsächlichen Sinn. Zudem ist das ganze Waldstück südlich und östlich der bestehenden Bauten im Waldentwicklungsplan des Kantons Zürich (2010) nicht nur als Wald, sondern unter «besondere Ziele» als Eichenförderungsgebiet gekennzeichnet. Ebenso der direkt angrenzende Wald, dieser ist zusätzlich ein «Waldstandort von naturkundlicher Bedeutung».</p> <p>Bei einem Bauperimeter bis zur Cleophea-Fehr-Strasse, würde dieser beeinträchtigt und die alten Eichen am Strassenrand akut gefährdet.</p> <p>Das Waldareal ist ein beliebter Erholungsraum für die Patientinnen, die Mitarbeitenden des Spitals sowie die AnwohnerInnen. Das Grundstück wird nicht nur aufgrund seiner alten Bäume geschätzt,</p>	<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Um langfristig eine gute medizinische Betreuung der Bevölkerung sicherstellen zu können, muss die Spital Bülach AG ihr Leistungsspektrum laufend dem medizinischen Umfeld und den Bedürfnissen der Bevölkerung anpassen. Die medizinischen und betrieblichen Erneuerungsbedürfnisse führen zu Anpassungen an der baulichen Infrastruktur.</p> <p>Mit dem Ersatzneubau im dafür vorgesehenen Projektperimeter (heutiges Spitalareal) und den erforderlichen Nutzungsänderungen und Instandstellungen im vorhandenen Gebäudebestand werden die heutigen betrieblichen und baulichen Mängel behoben und die Weiterentwicklung des Spitals sichergestellt.</p> <p>Aus Sicht der einzelnen Umweltbereiche gilt immer bei Bauvorhaben die Pflicht Eingriffe / Wirkungen wenn möglich zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, so sind diese zu minimieren bzw. gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz / Waldgesetz Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonst angemessene Ersatzmassnahmen vorzusehen. Im Sinne der der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHGV) handelt sich bei dem Waldmeister-Buchenwald um keinen schützenswerten Lebensraum gemäss Anhang 1 NHGV.</p> <p>Die geplante Umzonung stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Spitals dar. Ohne die Umzonung ist eine bauliche Entwicklung des Spitals nicht möglich. Aufgrund der Standortgebundenheit ist das Spital Bülach bei den notwendigen Erneuerungen und Sanierungsmassnahmen örtlich sehr eingeschränkt und darauf angewiesen, diese innerhalb der bestehenden Anlagen umzusetzen. Das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlichen, leistungsfähigen und qualitativ zeitgemässen Gesundheitsversorgung an diesem Standort ist prioritär zu behandeln und zugunsten des aktuellen Baumbestands grundsätzlich zu bevorzugen.</p> <p>In der weiteren Projektierung ist vorgesehen, den Park inkl. Skulpturenweg zur Hälfte zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Skulpturen werden wo notwendig versetzt. Der Teich ist künstlich und hat ein befestigtes Ufer ohne Ausstiegsmöglichkeit. Das Wasserbecken liegt gemäss der aktuellen Planung ausserhalb des Bauvolumens und soll in der heutigen Form erhalten oder ersetzt werden.</p>

Nr.	Antrag / Begründung	Stellungnahme / Entscheid
	<p>sondern auch dank des Teichs, der verschiedenste Amphibien und Libellen beheimatet. Dieser soll laut der Richtplan-Teilrevision vom 15.9.20 in den Wald verlegt werden, ist dann aber kaum mehr erreichbar für die Patientinnen und MitarbeiterInnen. Schliesslich hat die Fläche auch einen kulturellen Wert mit den verschiedenen Skulpturen, die Teil des Bülacher Skulpturenwegs sind und Kunst im öffentlichen Raum erlebbar machen.</p>	<p>Im Rahmen des Bauprojekts werden die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen entsprechend konkretisiert. (Hinweis: Am 31. August 2020 hat eine Besprechung mit Vertreterinnen und Vertreter des Spitals Bülach und des Naturschutzvereins Bülach stattgefunden. Im Ergebnis wurde u.a. folgendes festgehalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Landschaftsplaner veranlasst, dass der heutige Baumbestand durch einen Geometer genau eingemessen wird. 2. Durch den Revierförster oder eine externe Person soll untersucht werden, ob es im heutigen Baumbestand Bäume gibt, die nicht mehr gesund und deshalb nicht mehr erhaltenswert sind. 3. Es wird mit dem Revierförster vom Grundsatz her abgeklärt, ob über der Strasse im Gemeindewald ein neues Biotop errichtet werden könnte. 4. Nach den oben aufgeführten Abklärungen wird gemeinsam vereinbart, welche der Bäume erhalten werden können.)
1 bis 39 (Antrag 2)	<p><u>Antrag</u> Die Standortgebundenheit soll erneut überprüft werden und es sollen mögliche Lösungen in anderen Teilen des Spitalgeländes erarbeitet werden.</p>	<p><u>Entscheid</u> Der Antrag wird abgewiesen.</p>
	<p><u>Begründung</u> Im Zusammenhang mit dem Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen den Verzicht auf Anordnung von Schutzmassnahmen für bestehende Gebäude wurde geltend gemacht, es seien drei Varianten für die Realisierung der Spitalerweiterung geprüft worden und einzig die geplante Lösung hätte sich als möglich und vertretbar erwiesen. Soweit ersichtlich betrafen alle drei Varianten das Gebiet im Südwesten des Spitalgeländes einschliesslich des zur Umzonung vorgeschlagenen Grundstücksteils. Beim Architekturwettbewerb 2018 wurde auch dieses Gebiet vorgegeben, von der Umzonung wurde ausgegangen. Ob dem öffentlichen Interesse an einer kostengünstigen, leistungsfähigen und qualitativ zeitgemässen Gesundheitsversorgung auch durch einen Um- oder Neubau auf einem anderen Teil des Spitalgeländes gedient werden kann, wurde nie geprüft. Eine solche Prüfung wäre allerdings zur Bejahung der Standortgebundenheit unerlässlich, zumal im Rahmen desselben Verfahrens angeführt wurde, das Belassen des Waldbestandes entlang der Hochfelderstrasse werde in ortsplanerischer und einordnungsrechtlicher Hinsicht begrüsst. Zitat: «Würde im Konzept B der bestehende Wald im</p>	<p><u>Stellungnahme</u> Der Bedarf für den Ersatzneubau sowie die Notwendigkeit, den Ersatzneubau unter Beanspruchung des heutigen Waldstücks auf dem Grundstück Nr. 8130 zu realisieren, wurde mit der Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Eine alternative Anordnung auf dem heutigen Spitalareal ohne die Beanspruchung des Waldstücks wurde in der Studie eingehend geprüft aber aufgrund der betrieblich notwendigen Anordnung der Flächen als nicht realisierbar eingestuft. Dies wurde auch im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens bestätigt. Mit dem bewussten Entscheid im Architekturwettbewerb, die Zufahrt für Rettungswagen und Selbsteinweiser von der Spitalstrasse her zu gewährleisten, kann der historisch wertvolle und für Patienten, Besucher und Mitarbeiter besonders schützenswerte Therapiegarten teilweise erhalten werden. Zudem werden städtebauliche und architektonische Ziele berücksichtigt. Die Standortgebundenheit ist somit nachgewiesen.</p>

Nr.	Antrag / Begründung	Stellungnahme / Entscheid
	<p>Entwicklungsperimeter II auch noch in Anspruch genommen, müssten sämtliche bestehenden Bauten, Anlagen und Baumbestände entlang der Hochfelderstrasse geopfert werden.» (Entscheid des Baurekursgerichts vom 26. Oktober 2017, G.-Nr. R4.2017.00049, Erw. 4.3).</p>	
1 bis 39	<p><u>Antrag</u> Dem Rodungsgesuch ist nicht vor Erteilung der definitiven Baubewilligung stattzugeben.</p>	<p><u>Entscheid</u> Dem Antrag kann zugestimmt werden.</p>
	<p><u>Begründung</u> Angesichts der Unsicherheiten, die derzeit bei der Spitalplanung im Allgemeinen und beim Spital Bülach insbesondere herrschen, ist eine Rodung auf Vorrat unbedingt zu vermeiden. Ich fordere deshalb, dass die in vielerlei Hinsicht wertvollen Bäumen bestehen und geschützt bleiben. Auf keinen Fall sollten sie gefällt werden, bevor die definitive Baugenehmigung vorliegt.</p>	<p><u>Stellungnahme</u> Das Rodungsgesuch wird koordiniert mit dem Baugesuch nochmals öffentlich aufgelegt. Die definitive Stellungnahme zur Rodung des Amtes für Landschaft und Natur erfolgt im Rahmen der Baugesuchsbeurteilung.</p>
40.01	<p><u>Antrag</u> Viele Bäume stehen ausserhalb des geplanten Gebäudes. Diese Bäume könnten in die Umgebungsgestaltung des Bauprojekts einbezogen werden und müssten nicht gefällt werden.</p>	<p><u>Entscheid</u> Dem Antrag kann insofern zugestimmt werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der allgemeine ökologische Ausgleich nachgewiesen werden muss.</p>
	<p><u>Begründung</u> Auf dem beanspruchten Waldstück wachsen viele alte Bäume (10 Eichen mit einem Durchmesser von 35 bis 100 cm, 14 Buchen mit 30 bis 80 cm Durchmesser, eine Sommerlinde und sieben Bergahorne).</p>	<p><u>Stellungnahme</u> Aus Sicht der einzelnen Umweltbereiche gilt immer bei Bauvorhaben die Pflicht Eingriffe / Wirkungen wenn möglich zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, so sind diese zu minimieren bzw. gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz / Waldgesetz Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonst angemessene Ersatzmassnahmen vorzusehen. Im Sinne der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHGV) handelt sich bei dem Waldmeister-Buchenwald um keinen schützenswerten Lebensraum gemäss Anhang 1 NHGV. (Hinweis: Die Hälfte der Fläche liegt gemäss der aktuellen Planung ausserhalb des Bauvolumens und soll soweit dies die Baustelleninstallation zulassen in der heutigen Form erhalten bleiben. Im Weiteren hat am 31. August 2020 eine Besprechung zwischen Vertreterinnen und Vertreter des Spitals Bülach und des Naturschutzvereins Bülach stattgefunden. Im Ergebnis wurde u.a. folgendes festgehalten: 1. Der Landschaftsplaner veranlasst, dass der heutige Baumbestand durch einen Geometer genau eingemessen wird. 2. Durch den Revierförster oder eine externe Person soll untersucht werden, ob es im heutigen Baumbestand Bäume gibt, die nicht mehr</p>

Nr. Antrag / Begründung	Stellungnahme / Entscheid
	<p>gesund und deshalb nicht mehr erhaltenswert sind.</p> <p>3. Es wird mit dem Revierförster vom Grundsatz her abgeklärt, ob über der Strasse im Gemeindewald ein neues Biotop errichtet werden könnte.</p> <p>4. Nach den oben aufgeführten Abklärungen wird gemeinsam vereinbart, welche der Bäume erhalten werden können.)</p>
<p>40.02 <u>Antrag</u> Alte Eichen sind Lebensraum seltener Tierarten. Darum sollte vorab ein Gutachten über gefährdete und geschützte Vögel und Insekten gemacht werden.</p> <p><u>Begründung</u> Die betroffene Waldfläche ist im Waldentwicklungsplan des Kantons Zürich 2010 unter «Besondere Ziele» als Eichenförderungsgebiet gekennzeichnet. Auf dieser Fläche hat es sehr alte Eichen, davon hat eine Eiche einen Durchmesser von über 1 Meter und könnte mehrere hundert Jahre alt sein (Koordinaten: 682'399, 263'942). Alte Eichen sind Lebensraum seltener Tierarten. Darum sollte vorab ein Gutachten über gefährdete und geschützte Vögel und Insekten gemacht werden.</p>	<p><u>Entscheid</u> Dem Antrag kann insofern teilweise zugestimmt werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Massnahmen zum Schutz der Vögel und Insekten vorzusehen sind.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Eingriffsbereich ist kein Schutzgebiet und durch die Weganlagen und dem Sitzbereich mit Teich zu einem erheblichen Teil versiegelt. Gleichzeitig sind durch die Nutzung als Erholungsbereich Störungen vorhanden, die eine Funktion als zentraler Lebensraum für schützenswerte Arten ausschliesst. Bezogen auf die Fläche von lediglich 1'800 m2 und der Störungsintensität kann der Bereich nur die Funktion als Teillebensraum am Rand des grossen Waldgebiets wahr nehmen.</p>
<p>40.03 <u>Antrag</u> Da alle Amphibien geschützt sind, muss aufgezeigt werden, wie ein Ersatzgewässer in der Nähe geschaffen wird.</p> <p><u>Begründung</u> Das Wasserbecken ist Lebensraum von Fröschen und Libellen.</p>	<p><u>Entscheid</u> Dem Antrag kann insofern zugestimmt werden, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Erhalt des Lebensraumes für die Amphibien aufgezeigt werden muss.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Teich ist künstlich und hat ein befestigtes Ufer ohne Ausstiegsmöglichkeit. Das Wasserbecken liegt gemäss der aktuellen Planung ausserhalb des Bauvolumens und soll in der heutigen Form erhalten bleiben oder ersetzt werden.</p>
<p>40.04 <u>Antrag</u> Auf die geplante Aufforstungsfläche auf der Parzelle 6507 sollte verzichtet werden.</p> <p><u>Begründung</u> Gleich daneben auf dem Grundstück 6506 wurde zum Gedenken an den tragischen Unfalltod im Jahr 2006 eines Schülers vom Schulhaus Mettmenriet ein Walnussbaum gepflanzt (Koordinaten: 683'712, 262'933). Dieser Baum sollte weiterhin nicht im Wald eingeschlossen werden und freistehend auf der extensiv genutzten Wiese stehen. Die Flächen der anderen drei Parzellen mit zusammen 2008 m2</p>	<p><u>Entscheid</u> Dem Antrag kann insofern zugestimmt werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, vorbehältlich Einwendungen, nach Rücksprache mit dem Kanton auf die Ersatzfläche auf der Parzelle 6507 verzichtet werden kann.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Die positive Zustimmung ohne diese Ersatzfläche (Parzelle 6507) kann gemäss Abklärungen der Stadt Bülach mit dem zuständigen Kreisförster, vorbehältlich Einsprachen, in Aussicht gestellt werden. Somit ist der Realersatz auch ohne diese Ersatzfläche gewährleistet. Es sind im jetzigen Verfahren der Umzonung keine Anpassungen zu tätigen.</p>

Nr.	Antrag / Begründung	Stellungnahme / Entscheid
	(338 m ² , 1167 m ² , 503 m ²) genügen als Ersatz für die 1799 m ² Rodungsfläche.	Der zuständige Förster der Stadt Bülach ist mit dem Verzicht der Aufforstung der Parzelle 6507 ebenfalls einverstanden. Hinweis des kantonalen Kreisförster: Bei der öffentlichen Auflage des Rodungsgesuches (Baubewilligungsphase) muss die Änderung (Verzicht auf Aufforstung der Parzelle 6507) verzeichnet werden.
40.05	<u>Antrag</u>	<u>Entscheid</u>
	Es sollten vor dem definitiven Baustart keine Bäume gefällt werden. Auch der Gartenteich sollte erst nachdem ein Ersatzgewässer besteht verändert werden. Weiter dürfen die Rodungen nur ausserhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.	Dem Antrag kann insofern zugestimmt werden, dass die Anliegen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt werden.
	<u>Begründung</u>	<u>Stellungnahme</u>
	-	Das Rodungsgesuch wird koordiniert mit dem Baugesuch nochmals öffentlich aufgelegt. Die definitive Stellungnahme zur Rodung des Amtes für Landschaft und Natur erfolgt im Rahmen der Baugesuchsbeurteilung. Die Durchführung der Rodungen ausserhalb der gesetzlichen Schonzeiten ist obligatorisch und muss in der Ausführung eingehalten werden. Das Wasserbecken liegt gemäss der aktuellen Planung ausserhalb des Bauvolumens und soll in der heutigen Form erhalten bleiben oder ersetzt werden.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**