



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 28. Juni 2023

GR Nr. 2023/315

### **Dringliches Postulat von Marco Denoth und Walter Angst betreffend Personalhochhäuser auf dem Triemli-Areal, Überführung in eine Zwischennutzung bis zur Festsetzung der Masterplanung hinsichtlich der künftigen Areal-Nutzung, Bericht und Abschreibung**

Am 23. März 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marco Denoth (SP) und Walter Angst (AL) folgendes Postulat, GR Nr. 2022/105 ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Personalhochhäuser auf dem Triemliareal mit einer geringen Intervention einer Zwischennutzung überführt werden können. Diese soll mindestens so lange andauern, bis Klarheit besteht, welche Nutzungen das Stadtspital auf dem Areal vorsieht und diese in einer Masterplanung festgesetzt sind.

Begründung:

In den Antworten auf die schriftliche Anfrage 2022/6 legt der Stadtrat dar, dass er die weitere Planung auf dem Triemliareal in einer strategischen Machbarkeitsstudie prüfen will, die die von der Entwicklung überholte Arealstudie 2020-2050 vom 03.11.2017 ablösen wird. Mit der strategischen Machbarkeitsstudie sollen insbesondere die Anforderungen des Stadtspitals, der Stadt und von Dritten an das Areal geprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass am Standort der Personalhochhäuser in den nächsten 10 Jahren nichts Neues entstehen wird. Der vom Stadtrat geplante Abriss im Jahr 2023 wäre damit ein Abriss auf Vorrat.

Begründet wird das Festhalten am Abbruch auf Vorrat mit überholten Äusserungen, die im Rahmen der Abstimmung über den Neubau des Bettenhauses im Jahr 2007 gemacht wurden, mit dem Auslaufen der Betriebsbewilligung aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen und den hohen Kosten einer umfassenden Instandsetzung des Gebäudes. Noch nicht geprüft worden ist, mit welchen Kosten eine weitere befristete Betriebsbewilligung für die Nutzung der Personalhäuser als Wohnraum erhältlich wäre.

Vor dem Hintergrund der neuen Klimaziele der Stadt Zürich kann ein überstürzter Abbruch der 1970 erstellten Wohnhäuser aufgrund der in diesen gebundenen grauen Energie nicht zur Diskussion stehen. Eine Weiternutzung auf Zeit, die die Türe für die Option einer dauerhaften Weiternutzung wieder öffnet, muss deshalb geprüft werden.

Nochmals ausgeleuchtet werden sollte auch der denkmalpflegerische Aspekt. Ein denkmalpflegerisches Gutachten stuft die zwischen 1962 und 1971 erstellte Spitalanlage Triemli als ein seit bald 50 Jahren bestehendes Wahrzeichen Zürichs von hoher städtebaulicher, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher, typologischer und baukünstlerischer Bedeutung ein. Die drei Personalhochhäuser sind ein wichtiger Bestandteil des Spitalareals. Das dreiteilige Ensemble aus Sichtbeton markiert eindrücklich den Übergang vom Wohnquartier zum Spitalgebiet und trägt bei zum Verständnis des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts der Gesamtanlage mit dem Bettenhaus als Zentrum und der peripher dazu in die Landschaft gesetzten Gürtelbebauung. Dieses Ensemble soll nicht ohne übergeordnete Güterabwägung durch ein neues Überbauungskonzept ersetzt werden.

Zum Schluss geht es auch um Eliminierung von Wohnraum für Menschen mit kleinem Budget. Gerade zum jetzigen Zeitpunkt wird eines der Personalhochhäuser für Flüchtende aus Ukraine verwendet. Der Zustand ist gut und gute Infrastruktur soll nicht vernichtet

werden. Nutzende der revitalisierten Personalhäuser können neben Geflüchteten auch Studierende, alte oder andere Menschen sein, Schwierigkeiten haben, Zürich Wohnraum zu finden.



## **Ausgangslage**

Die zukünftige Nutzung des Areals Triemli des Stadtspitals Zürich (STZ) und die damit verbundene Zwischennutzung der ehemaligen Personalhäuser sind Gegenstand verschiedener politischer Vorstösse, die beantwortet wurden oder noch in Bearbeitung sind. Mit GR Nrn. 2022/6 und 2023/97 wurden zwei Schriftliche Anfragen zum Rückbau und der weiteren Nutzung der Personalhäuser sowie ergänzende Fragen zur Weiterentwicklung des STZ und die damit verbundene Arealnutzung beantwortet. Die Beantwortung der Postulate GR Nr. 2020/411 Realisierung eines Campus-Projekts auf dem Areal Triemli für digitale, medizinische Innovationen und den Transfer von Forschungsergebnissen in die klinische Praxis sowie GR Nr. 2020/412 Erweiterung der Nutzungen auf dem Areal des Stadtspitals Triemli, ist in Bearbeitung. Der Stadtrat wird die politischen Vorstösse fristgerecht beantworten.

Mit dem eingereichten Postulat GR Nr. 2022/105 wurde der Stadtrat aufgefordert zu prüfen, wie die Personalhochhäuser auf dem Areal Triemli mit einer geringen Intervention in eine Zwischennutzung überführt werden können. Die Möglichkeiten einer Zwischennutzung der ehemaligen Personalhäuser wurden mit einer Machbarkeitsstudie (MBS) im Auftrag des Amts für Hochbauten (AHB) überprüft. In der MBS (Beilage 1) wurde untersucht, welche baulichen Massnahmen für eine mögliche Nutzung für Büros oder Wohnungen zwingend notwendig sind, damit die Funktionstauglichkeit sichergestellt werden kann. Bei diesen Abklärungen standen die baurechtlichen Vorgaben sowie die Erfüllung der geltenden Normen und Gesetze im Vordergrund. Alle Bauteile wurden für eine weitere Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren ausgelegt. Anhand der Erfahrungswerte der Instandhaltung des Turms sowie umfangreicher Bestandsaufnahmen kann der bauliche Zustand der Personalhäuser fundiert beurteilt werden. In der MBS wurden nur minimale, funktional oder baurechtlich zwingende Anpassungen oder räumliche Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen und eingerechnet. Neben Ökologie und Ökonomie wurden in der MBS keine architektonischen und gestalterischen Aspekte bearbeitet.

Mit der weiteren Prüfung der Zwischennutzung werden Alternativen zum vorgesehenen Rückbau der drei Personalhäuser gesucht. Die damit verbundene mögliche Abweichung zur Gesamtplanung des Triemli-Areals und der Urnenabstimmung zum neuen Bettenhaus im 2007 wird mit der Arbeitsgruppe bearbeitet.

## **Aktuelle Nutzung der Personalhäuser A–C**

Für Hochhäuser wie die drei ehemaligen Personalhäuser bestehen erhöhte brandschutztechnische Anforderungen. Die Personalhäuser erfüllen die aktuell geltenden Anforderungen der im Rahmen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) sicherzustellenden Auflagen für eine Zwischennutzung nicht oder nur teilweise. Deshalb ist die aktuelle kurzfristige Nutzung nur unterhalb der Hochhaushöhe, d. h. bis 30 m, zulässig und alle technischen Installationen oberhalb von 30 m mussten stillgelegt werden. Bei einer mittelfristigen Nutzungsdauer oder Nutzungsänderung würde die GVZ den Rückbau aller Geschosse oberhalb von 30 m fordern und würde keine Stilllegung genehmigen. Die zwingend notwendigen Massnahmen wurden im letzten Jahr vom STZ umgesetzt.



3/5

Für die Unterbringung von Geflüchteten gibt es im Haus A auf den unteren Geschossen eine Betriebsbewilligung bis Ende 2023. Für Haus B gibt es aktuell keine Betriebsbewilligung. Im Moment werden verschiedene Massnahmen geprüft, damit die Unterbringung von Geflüchteten in den Häusern A und B auf 600 Personen erhöht und mindestens bis Ende 2025 verlängert werden kann. Für die Häuser A und B wurde ein entsprechendes Baugesuch eingereicht, das weitere bauliche Massnahmen für einen befristeten Betrieb für Geflüchtete beinhaltet.

Im Haus C werden die unteren Geschosse vom STZ für Personal- und Pikettzimmer genutzt. Diese befristete Nutzung endet planmässig spätestens Ende 2025. Per Ende 2025 soll die Teilinstandsetzung des Hauses 8 (ehemalige Schwesternschule) abgeschlossen und die Personal- und Pikettzimmer sollen dahin verschoben sein.

Bei allen Zwischennutzungen ist zu beachten, dass der Spitalbetrieb jederzeit uneingeschränkt möglich sein muss. Das betrifft zum Beispiel die Sicherheit der Patientinnen und Patienten, Besuchenden und Mitarbeitenden, zudem sind Nutzungskonflikte im Aussenbereich und Lärmimmissionen zu vermeiden. Ebenfalls sind für den Spitalbetrieb alle Gebäude unterirdisch miteinander verbunden. Der Zugang muss für die kurzfristige spitalfremde Nutzung in den Häusern A und B angepasst werden.

### **Ergebnis der Machbarkeitsstudie für eine mittelfristige Nutzung (2026–2040)**

Zur Beantwortung des Postulats liess das Amt für Hochbauten (AHB) eine Machbarkeitsstudie (Beilage 1) erarbeiten, in der untersucht wurde, wie die ehemaligen Personalhäuser mit einer geringen Intervention in eine Zwischennutzung überführt werden können, bis die zukünftigen Spitalnutzungen festgesetzt sind.

Darin werden für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren ab 2026 verschiedene Szenarien für eine Zwischennutzung der drei ehemaligen Personalhäuser untersucht. Neben Aspekten der Ökologie und Ökonomie müssen bei einer allfälligen Zwischennutzung auch die Bewilligungsfähigkeit und ein sicherer und störungsfreier Spitalbetrieb sichergestellt sein.

Die einzelnen Nutzungsszenarien und die daraus folgenden baulichen Massnahmen werden durchgängig mit der Anforderung «nur zwingend Notwendiges umzusetzen» entwickelt und bearbeitet. Einerseits werden sämtliche Bauteile im Hinblick auf ihre Restlebensdauer von 15 Jahren analysiert und notwendige Massnahmen für den Substanzerhalt definiert. Andererseits werden unter den gegebenen Rahmenbedingungen (Baurecht, Normen, bauliche und räumliche Struktur der Gebäude) die minimalen baulichen Massnahmen zur funktionalen Umsetzung der zwei potenziellen Nutzungen Wohnen und Büro untersucht. Die wichtigsten Massnahmen betreffen den Brandschutz (Feuerwehrlift, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sprinkleranlage, Bildung Brandabschnitte, Ertüchtigung Aussenwand bei Aussenfluchttreppe usw.), die Gebäudetechnik (Teilersatz Elektro, Sanitär, Lüftung, Heizung), die Fassade (Teilsanierung Betonelemente, Teilersatz Fenster, Sonnenschutz), das Dach (Flachdachsanieurungen) und in einem etwas geringeren Mass den Ausbau (Teilsanierung Innenausbau) und die Umgebung (u. a. Veloabstellplätze, neue Beläge Entfluchtung Feuerwehrlift).



4/5

Speziell zu erwähnen sind die Statik bzw. die Erdbebensicherheit, die bei einer Nutzungsdauer von maximal 15 Jahren keine Massnahmen erfordern, aber bei einer längeren Nutzungsdauer oder Eingriffen in die Statik weitere kostenrelevante Interventionen verursachen könnten. Generell ist aufgrund der reduzierten Massnahmen mit verschiedenen Nutzungseinschränkungen wie z. B. Überschreitung von Schallgrenzwerten (Tritt- und Luftschall) und beschränkten Nutzlasten bei Büronutzungen zu rechnen. Bei einer Zwischennutzung müssten gemäss der Parkplatzverordnung für eine Zwischennutzung der Personalhäuser etwa 100 Parkplätze für die Wohn- und Büronutzung zur Verfügung gestellt werden, anhand des Parkplatzkontingents des Areals dürfen keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden. Folglich wäre mit einer beträchtlichen Reduktion der Parkplätze für Patientinnen und Patienten, Besuchende und Mitarbeitende zu rechnen, was für das STZ als Schichtbetrieb nicht umsetzbar ist. Entsprechend müssten in diesem Fall andere Mobilitätslösungen ausgearbeitet werden.

Einen grossen Stellenwert hat in der Machbarkeitsstudie die ökologische Betrachtung und Bewertung der Zwischennutzung, beziehungsweise der erforderlichen Massnahmen. Die Berechnung zeigt, dass für eine mittelfristige Zwischennutzung (15 Jahre) eine energetische Erhöhung nur bedingt sinnvoll ist. Daher wurde keine Dämmung der Fassaden eingeplant. Bei einer längeren Nutzung wäre der ökologische Nutzen einer energetischen Sanierung jedoch gegeben, würde aber wiederum weitere Investitionskosten bedingen.

Da die drei Gebäude (Baujahr 1970) am Betriebs- und Lebensende sind, im Brandschutz (Auflagen GVZ) und für die Umnutzung zu Wohnen und schattenbedingt teilweise zu Büro (trotz tiefem Standard) beträchtliche Massnahmen baurechtlich sowie nutzungsbedingt zwingend erforderlich werden, zeigt die MBS auf, dass mit entsprechend hohen Investitionskosten von rund 68 Millionen Franken (Genauigkeit  $\pm 25$  Prozent ohne Reserven) zu rechnen ist. Demzufolge wird das Szenario «Zwischennutzung» für die Stadt als unwirtschaftlich eingeschätzt, da den hohen Investitionskosten eine relativ kurze Nutzungs- und Abschreibungsdauer von 15 Jahren gegenübersteht. Aufgrund des grossen Bauvolumens wäre ausserdem mit einer langen Projektierungs- und Ausführungszeit – geschätzt rund sieben Jahre – zu rechnen.

Für das STZ ist eine mittelfristige Nutzung der Personalhäuser bis Ende 2040 denkbar, wenn die langfristige Entwicklung des Spitalbetriebs gewährleistet werden kann. Im Hinblick auf eine langfristig ausgerichtete Arealstrategie soll eine mittelfristige Zwischennutzung zeitlich begrenzt werden, bis die Arealentwicklung und Arealnutzungen definitiv festgelegt sind. Bis dahin sind die möglichen Nutzungskonflikte mit dem Spitalbetrieb, den Patientinnen und Patienten, dem Personal, den Besuchenden sowie der Nachbarschaft sorgfältig zu prüfen oder zu vermeiden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich bei einer Zwischennutzung zusätzlich bis zu etwa 700 Personen auf dem Areal aufhalten und die vorhandene Infrastruktur stärker belastet würde. Alle Auswirkungen, insbesondere die Auswirkungen auf die Mobilität und die Präsenz auf dem Areal, sowie auf die Sicherheit von Patientinnen und Patienten sowie Mitarbeitenden müssen in der weiteren Prüfung einer Zwischennutzung berücksichtigt werden und dürfen den Betrieb des Spitals in keiner Weise beeinträchtigen und das STZ finanziell nicht belasten.



5/5

### **Variantenstudie im Rahmen einer CAS-Abschlussarbeit**

In der Dringlichen Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2023/97 betreffend Zwischennutzung der Personalhäuser wurde der Stadtrat auf eine Variantenstudie zu den drei Personalhäusern hingewiesen, die im Rahmen einer CAS-Abschlussarbeit an der Hochschule Luzern erarbeitet wurde. Ein Austausch zwischen den verantwortlichen Fachpersonen des AHB, dem Verfasser und dem Betreuer der Studie hat stattgefunden. In der Beilage 2 werden die wesentlichen Unterschiede der beiden Studien ausgeführt.

### **Weiteres Vorgehen**

Anhand der Ergebnisse aus der MBS will der Stadtrat weiter klären, wie eine mittelfristige Zwischennutzung finanziell, betrieblich und technisch machbar ist und wie das weitere Vorgehen wäre. Dazu soll eine Arbeitsgruppe mit allen relevanten städtischen Akteurinnen und Akteuren eingesetzt werden, die zuhanden des Stadtrats einen Vorschlag für die mittelfristige Zwischennutzung (ab 2026 bis 2040) ausarbeitet. Nach Festlegung einer möglichen Zwischennutzungsstrategie soll für die konkrete Ausarbeitung eine passende Projektorganisation eingesetzt werden. Wichtige Rahmenbedingungen für eine mögliche mittelfristige Zwischennutzung sind, dass der Spitalbetrieb gesichert und absolut störungsfrei weiterlaufen kann, dass die finanziellen Folgen einer solchen Zwischennutzung nicht vom STZ getragen werden und das Potenzial des Areals für eine längerfristige Entwicklung des STZ gewährleistet bleibt.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Machbarkeitsstudie auf dem Areal Triemli für eine mittelfristige Zwischennutzung der ehemaligen Personalhäuser mit geringen Interventionen, bis die zukünftige Arealnutzung festgesetzt ist, wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2022/105, von Marco Denoth (SP) und Walter Angst (AL) vom 23. März 2022 betreffend die Personalhochhäuser auf dem Triemli-Areal, Überführung in eine Zwischennutzung bis zur Festsetzung der Masterplanung hinsichtlich der künftigen Areal-Nutzung wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Gesundheits- und Umweltsportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti