

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Amt für Städtebau, Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau», Zürich Escher-Wyss

1. Gebiet und Zweck

Die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» betreffen das Areal des früheren Stadions Hardturm zwischen Berner-, Förrlibuck- und Pfingstweidstrasse in Zürich Escher-Wyss einschliesslich der Fläche des ehemaligen Sportwegs.

Mit den neuen Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» (nachfolgend: SBV) sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions sowie einer Wohnsiedlung samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen geschaffen werden. Das Stadion und die Wohnsiedlung sollen nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt werden.

Mit Inkraftsetzung der neuen Sonderbauvorschriften werden sowohl die bestehenden Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 81a Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100) und der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» (AS 701.590) aufgehoben.

2. Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

In Zürich wurde traditionsgemäss in zwei Stadien Spitzenfussball gespielt. Das Areal Hardturm wird seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportstätte genutzt. Was mit einem Fussballfeld seinen Anfang nahm, entwickelte sich später zu einem Stadionstandort mit langer Tradition und einer Heimstätte des Fussballclubs Grasshopper Club Zürich (GCZ). Dasselbe gilt für den Standort Letzigrund, der sich ebenfalls vom Fussballfeld zum Stadion entwickelte als Heimstätte des zweiten Zürcher Clubs, dem FC Zürich (FCZ). Das städtische Stadion Letzigrund teilt sich der FCZ mit dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ). Im Letzigrund findet auch jedes Jahr das Leichtathletik-Meeting «Weltklasse Zürich» statt.

Das Hardturmstadion stand im Eigentum der Hardturm AG und diente dem GCZ für seine Heimspiele. In den 90er-Jahren stellte sich heraus, dass beide Stadien sanierungsbedürftig waren. Die Stadt Zürich und die Eigentümerin des Hardturmstadions vereinbarten Anfang 1998, gemeinsam ein neues, multifunktionales Stadion (Fussball und Leichtathletik) auf dem Hardturmareal zu planen und zu realisieren. Nach Durchführung eines Projektwettbewerbs entschieden jedoch die privaten Partner, das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen.

Anschliessend plante die Stadion Zürich AG (c/o Crédit Suisse, CS) mit dem Projekt «Pentagon» am Standort Hardturm ein reines Fussballstadion für die beiden Stadtvereine FCZ und GCZ mit Mantelnutzungen (Hotel, Gastronomie, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen). Die Stimmberechtigten stimmten 2003 dem entsprechenden privaten Gestaltungsplan «Stadion Zürich» und den Finanzvorlagen (Landverkauf bzw. Beteiligung an der Stadion AG sowie Ausgaben für die Erstellung von Infrastrukturanlagen) zu. Rechtsmittel gegen das Vorhaben, die teilweise bis zum Bundesgericht weitergezogen wurden, führten zu einer Verzögerung

von mehreren Jahren. Im Frühling 2009 gab die Stadion Zürich AG (c/o CS) der Stadt den Verzicht auf die Weiterverfolgung des Stadionprojekts auf dem Areal Hardturm bekannt.

Aus der Rückschau auf das gescheiterte Pentagon-Projekt wurde zunächst ein neuer Ansatz für ein privates Projekt entwickelt. Mittels Landabtausch und Ausnützungstransfer gegenüber der Stadion Zürich AG sollte eine weitgehend unabhängige Projektentwicklung sichergestellt werden. Auf einem rund fünf Hektar grossen Gelände, angrenzend an den Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Hardturm-Areal», sollte ein reines Fussballstadion ohne Mantelnutzungen durch die Stadt erstellt werden. Die Stadion Zürich AG (CS) wollte auf ihrem Landanteil Wohnungen und Geschäftsräume realisieren. Nähere Abklärungen zeigten jedoch, dass ein solches Projekt zu komplexe Schnittstellen aufwies und zu keinem befriedigenden Resultat führte.

Im Februar 2010 verkaufte die Stadion Zürich AG (c/o CS) schliesslich ihre Grundstücke der Stadt; das Projekt wurde neu lanciert. Im Einvernehmen mit den beiden Stadtzürcher Fussballclubs sollte nun die Planung eines kleineren, reinen Fussballstadions ohne Mantelnutzungen vorangetrieben werden. Mit dem Kauf des Areals Hardturm und der damit erworbenen Landreserve hat der Stadtrat die Absicht verbunden, nebst dem Stadion eine neue kommunale Wohnsiedlung zu erstellen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet zwischen dem Bahnviadukt Mühleweg, Pfingstweid-, Berner- und Förrlibuckstrasse der Zentrumszone Z5 mit einer Freiflächenziffer von 30 Prozent sowie einem Wohnanteil von 0 Prozent (westlich des ehemaligen Sportwegs) bzw. von 30 Prozent (östlich des ehemaligen Sportwegs) zugewiesen. Diese Zonierung trat im Mai 2004 in Kraft. Das Gebiet liegt zudem im Hochhausgebiet I mit einer maximalen Gesamthöhe von 80 m (Inkraftsetzung 2005).

Zusätzlich wurden für das genannte Gebiet die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» einschliesslich Ergänzungsplan festgesetzt (Art. 81a BZO und Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO Ergänzungsplan), die für ihren Geltungsbereich eine Gestaltungsplanpflicht festlegen. Diese Sonderbauvorschriften wurden bisher nicht angetreten. In ihrem Geltungsbereich wurden die nachfolgend aufgeführten Gestaltungspläne erarbeitet, die jedoch nicht auf den Sonderbauvorschriften basieren.

Östlich des ehemaligen Sportwegs gilt der private Gestaltungsplan «Hardturm-Areal» (AS 701.321), der im April 2006 in Kraft getreten ist. Die erste Etappe der dort geplanten Überbauung «Hard Turm Park» ist derzeit im Bau (Mietwohnungen und Hotel).

Westlich des ehemaligen Sportwegs wurde der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» im April 2005 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan sollte, basierend auf dem Projekt «Pentagon», den Neubau eines reinen Fussballstadions für beide Zürcher Fussballclubs mit Mantelnutzungen sowie eines Bürohochhauses ermöglichen.

Eine neue Sondernutzungsplanung ist erforderlich, da das nun beabsichtigte Stadionprojekt weder innerhalb der Bestimmungen der Regelbauweise nach BZO oder nach den Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» noch mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan realisierbar wäre. Mit Inkraftsetzung der neuen Sonderbauvorschriften werden daher sowohl die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» als auch der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» aufgehoben.

2.3 Aktuelle Nutzung

Heute wird das Areal durch das Parkhaus Hardturm (P+R-Anlage, Parkplätze für Schwerverkehr) sowie durch temporäre Zwischennutzungen genutzt.

Das frühere Hardturm-Stadion wurde bis auf wenige Tribünenreste inzwischen abgebrochen. Der Bereich des ehemaligen Stadions wurde im September 2010 mit einem Asphaltbelag versehen, damit er für Spezialveranstaltungen (z. B. Zirkus, Musical) temporär genutzt werden kann.

Die ehemalige Trainingswiese im Osten des Areals weist eine Wiesen- und Buschvegetation auf. Sie wird heute im Sinne einer Zwischennutzung als Freiraum durch das Quartier genutzt. In einem Gebrauchsleihevertrag von Ende Juni 2011 stellt die Stadt Zürich das Areal dem Verein «Stadionbrache Hardturm» bis zum Baubeginn des neuen Stadions für eine quartierverträgliche, nicht kommerzielle Zwischennutzung zur Verfügung.

3. Machbarkeitsstudie / Testplanung

Nach dem Erwerb des gesamten Landes durch die Stadt wurde 2010 vom Amt für Städtebau die Machbarkeitsstudie «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» erarbeitet, welche die städtebauliche Machbarkeit eines reinen Fussballstadions ohne Mantelnutzungen sowie eines kommunalen Wohngebäudes auf dem Areal grundsätzlich bestätigte. Mit der anschließenden «Testplanung Stadion Zürich» überprüfte das Amt für Hochbauten die Anforderungen an das Stadionprojekt. Machbarkeitsstudie und Testplanung bilden die Grundlage für die neuen Sonderbauvorschriften sowie für die beiden Wettbewerbe zum Stadion und Wohnungsbau, die Ende Oktober 2011 gestartet wurden.

4. Das Vorhaben: Stadion & Wohnungsbau

Das Vorhaben beinhaltet die Neubauten Wohnungsbau (Teilgebiet A) und Stadion einschliesslich Stadionplatz und -umgebung (Teilgebiet B) sowie die Ausgestaltung des Areals West (Teilgebiet C). Die Finanzierung des Vorhabens wird in einer separaten Weisung behandelt.

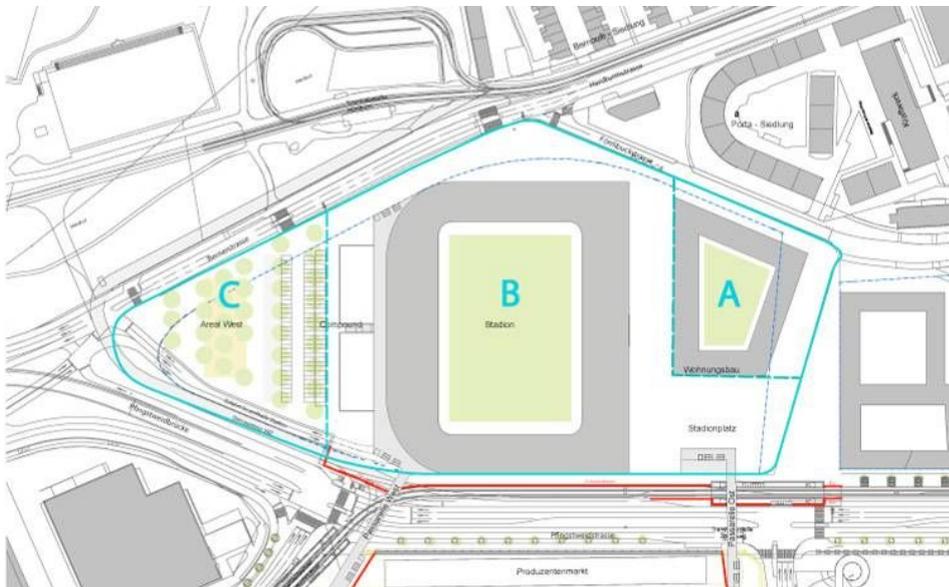


Abbildung 1: Testplanung Stadion Zürich, Amt für Hochbauten, 2011

Wohnungsbau (Teilgebiet A)

In Bezug auf den städtebaulichen Kontext und aufgrund der zu erwartenden Lärmemission des Stadions und der bestehenden Lärmbelastung durch den Strassenverkehr der Pflingstweidstrasse wird der Wohnungsbau als Hofrandbebauung und von der Pflingstweidstrasse abgerückt entwickelt. Er verwebt sich sowohl mit dem östlich benachbarten Hard Turm Park als auch mit der fragmentierten Hofrandtypologie der nördlich angrenzenden À Porta-Siedlung sowie mit den Wohnbauten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Kraftwerk 1. Der Wohnungsbau orientiert sich an den Höhen des angrenzenden Hard Turm Parks (Ge-

bäudehöhe: max. 25 m).

Fussballstadion (Teilgebiet B)

Das neue Fussballstadion soll als geschlossener Stadionkörper mit Zutritt an der Gebäudehülle in Erscheinung treten. Der Umgebung entsprechend wird das Stadion eine maximale Gebäudehöhe von 25 m nicht überschreiten. Das Stadion weist eine Kapazität von etwa 16 000 Sitzplätzen für internationale Spiele und maximal 19 500 Plätzen (einschliesslich Stehplätze) für nationale Spiele auf.

Für das Stadion ergeben sich zwei massgebliche Betriebszustände: der Normalbetrieb (Alltag) und der Veranstaltungsbetrieb (Fussballspiele FCZ, GCZ):

- Normalbetrieb: Veranstaltungen in VIP-Räumen, Ticketverkauf, Gastronomie (Stadionrestaurant, Sportbars), Jugend-, Breiten- und Amateursport (max. 6 Anlässe pro Jahr).
- Veranstaltungsbetrieb: Fussballspiele der Profi-Herren-Teams von FCZ und GCZ sowie Länderspiele (40 bis 54 Spiele pro Jahr).

Areal West (Teilgebiet C)

Der Bereich westlich des Stadions im Dreieck zwischen Pfingstweid- und Bernerstrasse (Areal West) stellt eine strategische Landreserve der Stadt Zürich dar. Studien haben gezeigt, dass mittel- bis langfristig eine ergänzende Überbauung dieses Bereichs städtebaulich denkbar ist. Sie müsste sich aber einheitlich in den Gesamtkontext von Zürich-West und Stadion einordnen. Zu gegebener Zeit wäre eine Überbauung dieses Areals mittels Änderung vorliegender SBV oder eines separaten Planungsinstruments (z. B. Gestaltungsplan) zu realisieren. Insofern stellen die vorliegenden Sonderbauvorschriften für das Areal West keine abschliessende Regelung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dar.

5. Wettbewerbe

Noch während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde von der Stadt Zürich entschieden, die Wettbewerbsverfahren parallel zur Erarbeitung neuer Sonderbauvorschriften durchzuführen (vgl. auch Weisung 25 vom 7. Juli 2010 zum Planungs- und Projektierungskredit für die Nutzung des Hardturmareals). Ausschlaggebender Faktor für diesen Entscheid war der Wunsch, den erforderlichen Zeitaufwand für die Realisierung des Vorhabens zu minimieren. Da zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar war, ob die Machbarkeitsstudie genügend detaillierte Grundlagen für einen privaten Gestaltungsplan liefern würde, wurde die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften anstatt eines Gestaltungsplans bevorzugt.

Für das Stadion und den Wohnungsbau wurde 2011/2012 jeweils ein Wettbewerb durchgeführt. Für das Stadion ein Gesamtplanerwettbewerb im selektiven Verfahren, für den Wohnungsbau ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Sonderbauvorschriften und Wettbewerbsprogramme wurden in enger Abstimmung entwickelt. Der Entwurf der Sonderbauvorschriften war verbindlicher Bestandteil beider Wettbewerbsprogramme. Aus dem Wettbewerb für den Wohnungsbau ging das Projekt «Cocco» des Architekturbüros Bob Gysin + Partner siegreich hervor. Im Wettbewerb für das Stadion wurde das Projekt «Hypodrom» von Burkard Meyer Architekten vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen.

6. Die Sonderbauvorschriften: wichtigste Festlegungen

Um am Standort Hardturm ein reines Fussballstadion und ein Wohngebäude, basierend auf den Siegerprojekten der Wettbewerbe, realisieren zu können, ist die Erarbeitung einer neuen Sondernutzungsplanung erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Entscheid, die Sondernutzungsplanung parallel zu den Wettbewerben zu erarbeiten, wurde auch festgelegt, neue SBV anstatt eines Gestaltungsplans zu erarbeiten. Grund dafür war, wie bereits erwähnt, dass das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, LS 700.1) bei Sonderbauvorschriften weniger detaillierte Regelungen

als bei einem Gestaltungsplan verlangt. Inhaltlich sind die nun vorliegenden Sonderbauvorschriften, insbesondere hinsichtlich des Detaillierungsgrades, fast mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Dies nicht zuletzt deshalb, weil einerseits die inzwischen erarbeiteten Grundlagen die Formulierung von relativ detaillierten Bestimmungen erlauben. Andererseits hat sich im Laufe der Planungen gezeigt, dass hinsichtlich verschiedener Themen, wie u. a. Lärm-schutz, Erschliessung / Parkierung, Nutzungen, Gewässerraum, ein Regelungsbedarf besteht. Weil die neuen Sonderbauvorschriften erheblich mehr Bestimmungen enthalten als die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» gemäss Art. 81a BZO, werden sie nicht in der BZO, sondern in einem separaten Erlass aufgeführt.

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften betreffen das Grundstück Kat.-Nr. AU6969 und umfassen eine Fläche von rund 55 000 m². Am 5. Oktober 2011 beschloss der Gemeinderat, die Kreisgrenze zwischen den Kreisen 5 und 9 gemäss Mutationsplan Nr. 24322 von Geomatik + Vermessung vom 29. November 2010 anzupassen (Ziel: gesamtes Areal Hardturm im Kreis 5), sofern die vier ehemaligen Hardturm-Areal-Grundstücke Kat.-Nrn. AL8189, AU5993, AU5994 und AU6870 zu einem einzigen Grundstück zusammengelegt werden. Die vier Grundstücke wurden im März 2012 zum Grundstück Kat-Nr. AU6969 vereinigt. Das Grundstück Kat-Nr. AU6969 kommt somit vollumfänglich in den Kreis 5 (Zürich Escher- Wyss) zu liegen.

Daneben ist eine weitere Mutation im Zusammenhang mit den Landabtretungen für den bereits erfolgten Bau der Tramlinie in der Pfingstweidstrasse (Tram Zürich-West) vorgesehen. Diese Mutation-Nr. 25261 ist noch offen, mit ihrem bevorstehenden Vollzug wird die von den Sonderbauvorschriften erfasste Parzelle Kat.-Nr. AU6969 neu die Kat.-Nr. AU6994 erhalten.

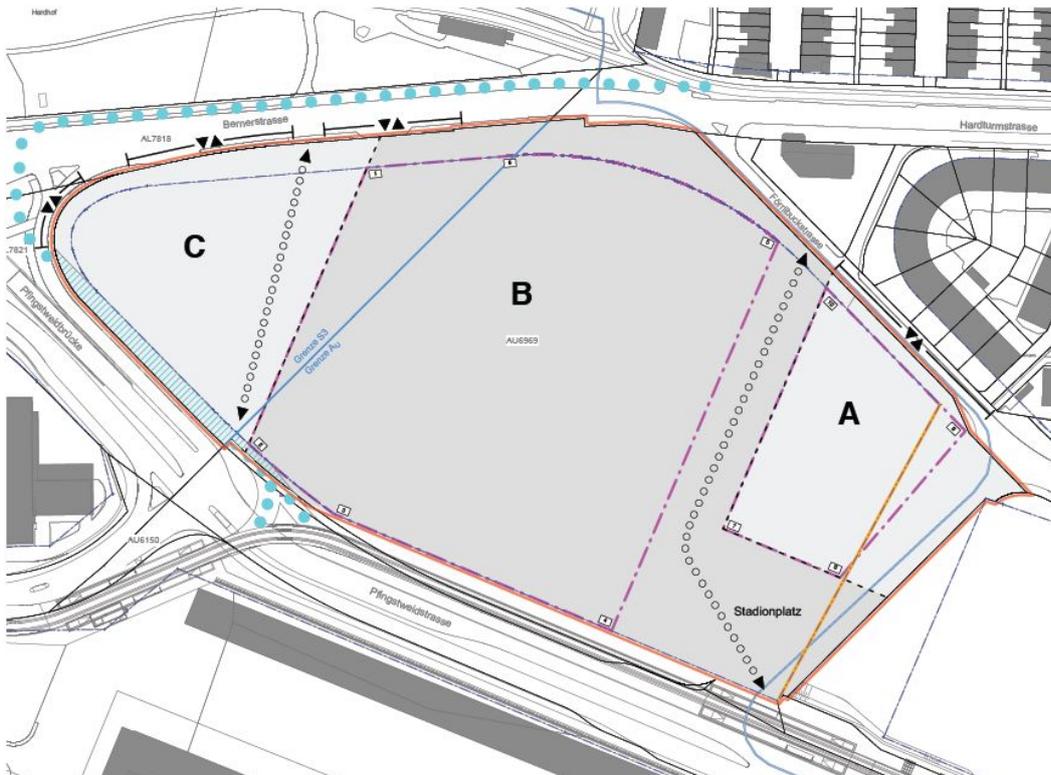


Abbildung 2: Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau», Amt für Städtebau, 2012

Sofern nach den Sonderbauvorschriften gebaut wird, ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) im Geltungsbereich nicht anwendbar. Die SBV regeln für diesen Fall die Bebauung des Areals und treffen zusätzliche Regelungen zu Gebäuden und Freiräumen, welche die erwünschte Qualität der beabsichtigten Bauten sicherstellen sollen. Diese beziehen sich unter anderem auf Stellung, Gestaltung und Erschliessung der Gebäude sowie auf

Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Teilgebiete (Art. 4)

Der Geltungsbereich teilt sich auf in die Teilgebiete A, B und C. Auf dem Teilgebiet A kommt der Wohnungsbau und auf dem Teilgebiet B das Stadion sowie die Stadionumgebung einschliesslich Stadionplatz zu liegen. Teilgebiet C (Areal West) stellt eine strategische Landreserve dar, auf der gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt (mit Abänderung der Sonderbauvorschriften oder separatem Planungsinstrument) noch anderweitige Nutzungen realisiert werden könnten. Vorerst dient Teilgebiet C als Freiraum- und Infrastrukturbereich.

Nutzweise (Art. 5)

Teilgebiet A (Wohnungsbau) beinhaltet mit einem Wohnanteil von mindestens 80 Prozent primär Wohnnutzung. Daneben sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnnutzung zulässig. Zu den Dienstleistungsnutzungen sind auch die vorgesehenen Einrichtungen für Kinderbetreuung (grundstufentauglicher Doppelkindergarten einschliesslich Betreuung, Hort) zu zählen.

Das Eingangsgeschoss des Wohnungsbaus ist mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,0 m auszubilden, um damit die Voraussetzung für öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen. An den nach Süden zum Stadionplatz und nach Westen zum Stadion orientierten Fassaden ist keine Wohnnutzung zulässig. Zur Belegung des Stadionplatzes sind zudem an der Südfassade öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Cafés und dergleichen sowie Gemeinschaftseinrichtungen vorgeschrieben. An den rückwärtig zum Innenhof orientierten Gebäudeseiten sind dort auch Wohnräume realisierbar. Damit sollen Mischformen von Wohnen und Arbeiten/Gewerbe wie Wohnateliers u. Ä. ermöglicht werden. An den beiden anderen Gebäudeseiten (nach Norden bzw. Osten orientiert) ist auf der gesamten Fläche des Eingangsgeschosses Wohnnutzung zulässig.

Teilgebiet B (Stadion, Stadionumgebung einschliesslich Stadionplatz) dient vor allem der Sportnutzung mit dem Spielbetrieb von FCZ und GCZ. Die Kapazität der festen Tribünen darf sich auf maximal 19 500 Plätze belaufen. Ergänzend sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung zulässig. Nebst Fussballspielen bietet das Stadion einen Veranstaltungsort für kleinere und mittlere Events in den Räumen des VIP-Bereichs auf der Haupttribüne sowie ein Stadion-Restaurant und Sport-Bars, die auch ausserhalb von Spielen betrieben werden können. In untergeordnetem Umfang wird das Stadion zudem durch Jugend-, Breiten- und Amateursport genutzt werden (max. 6 Anlässe pro Jahr). Grossevents (z. B. Konzerte) sind nicht zulässig.

Der Wohnanteil im Teilgebiet B und C beträgt 0 Prozent. Das Teilgebiet C sowie der nicht von Gebäuden überstellte Bereich des Teilgebiets B sind grundsätzlich für Freiraumnutzungen sowie für das Publikum, Serviceleistungen und Infrastrukturen im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsbetrieb bestimmt. Im Normalbetrieb sollen die Freiräume (Stadionplatz und Areal West) der Quartierbevölkerung als Aufenthalts- und Durchgangsraum dienen.

Im gesamten Geltungsbereich sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw. nicht zulässig.

Ausnützung (Art. 6)

Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für den Wohnungsbau (Teilgebiet A) 25 000 m² und für das Stadion 40 000 m² (Teilgebiet B). Für die Freiraum- und Infrastrukturnutzungen im Teilgebiet C steht eine anrechenbare Geschossfläche von 1000 m² zur Verfügung.

Baubegrenzung (Art. 7)

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien zu errichten. Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den SBV geregelt.

Die Wirkung der Baulinie im Osten des Perimeters wird suspendiert, sofern nach den vorliegenden Sonderbauvorschriften gebaut wird. Dies erlaubt es, den Wohnungsbau gemäss der im Rahmen der Machbarkeitsstudie definierten städtebaulichen Setzung zu realisieren.

Gebäudehöhe, Geschosszahl (Art. 8 und 10)

Sowohl im Teilgebiet A als auch im Teilgebiet B gilt analog zur Grundordnung und zur Nachbarschaft Hard Turm Park eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab gewachsenem Terrain. Im Teilgebiet C ist angesichts der dort zulässigen Nutzungen und Ausnützung die Festlegung einer Gebäudehöhe nicht erforderlich.

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist in allen Teilgebieten im Rahmen des PBG frei.

Freiraum (Art. 12)

Die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung der Freiräume und des Infrastrukturbereichs hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

In Kooperation mit der Hardturm AG (Grundeigentümerin Nachbargrundstück Hard Turm Park) ist zu gewährleisten, dass der von den Sonderbauvorschriften erfasste Bereich des Stadionplatzes mit der östlich angrenzenden Fläche des Stadionplatzes ausserhalb des Geltungsbereichs städtebaulich und gestalterisch ein einheitliches Ganzes bildet. Mit der Eingangsgeschossnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen sind auf dem Stadionplatz zulässig.

Für die Teilgebiete A und C ist jeweils eine Freiflächenziffer von 30 Prozent einzuhalten.

Gestaltung und Gesamtwirkung (Art. 13)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Erschliessung (Art. 15)

Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Zweiradverkehr) ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten. Für den Fussgängerverkehr und insbesondere für den Fanauf- und -abmarsch im Veranstaltungsbetrieb sind zwei Passerellen über der Pflingstweidstrasse zulässig.

Das Teilgebiet A wird für den motorisierten Individualverkehr von und zur Förrlibuckstrasse von Westen erschlossen.

Im Teilgebiet B erfolgt die Erschliessung der unterirdischen Parkplätze von und zur Pflingstweidstrasse und zur Bernerstrasse in Richtung Westen über den unmittelbar westlich des Geltungsbereichs zu erstellenden Verkehrsknoten. Für die oberirdischen Parkplätze des Teilgebiets C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Bernerstrasse in Richtung Westen.

Die Zu- und Wegfahrt von Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeugen, Cars und dergleichen sind auch ausserhalb der erwähnten Erschliessungsbereiche von bzw. zur Bernerstrasse und – in untergeordnetem Mass – von bzw. zur Förrlibuckstrasse zulässig.

Parkierung (Art. 16)

Im Teilgebiet A bemisst sich die Anzahl Abstellplätze für Velos, Motorräder und Roller nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

Auch die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (PW) wird durch die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Parkplatzverordnung definiert, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 70 Prozent des Normalbedarfs festgelegt wird. Analog zu der mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2010 festgesetzten, jedoch noch nicht rechtskräftigen, Parkplatzverordnung werden autoarme Nutzungen bzw. autoarmes Wohnen (ganze oder teilweise Befreiung von der Parkplatz-Nachweispflicht) im Teilgebiet A ermöglicht, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Die PW-Abstellplätze im Teilgebiet A sind unterirdisch zu erstellen und dürfen auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Sie sind von der Stadion-Parkierung baulich und betrieblich zu trennen.

Im Teilgebiet B sind mindestens 30 Velo-Abstellplätze für Beschäftigte, mindestens 70 Velo-Abstellplätze für Besuchende und zusätzlich mindestens 300 Velo-Abstellplätze für den Veranstaltungsbetrieb zu erstellen. Maximal die Hälfte der zusätzlichen Velo-Abstellplätze im Veranstaltungsbetrieb darf auch ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden. Für Motorräder und Roller sind 15–30 unterirdische Parkplätze erforderlich bzw. zulässig.

Für die Stadionnutzung werden weiter 350–470 PW-Abstellplätze innerhalb des Areals festgesetzt (Art. 16 Abs. 2 lit. b). Davon dürfen maximal 100 Abstellplätze im Areal West (Teilgebiet C) oberirdisch angeordnet werden, deren Benutzung nur im Veranstaltungsbetrieb zulässig ist. Die restlichen Parkplätze sind in der Tiefgarage des Stadions (Teilgebiet B) anzuordnen. Ausserhalb von Fussballspielen sind mindestens 100 dieser Abstellplätze als Park & Ride-Plätze zu bewirtschaften.

Die im Veranstaltungsbetrieb zusätzlich erforderlichen Abstellplätze (PW, Roller, Nutzfahrzeuge, Reisecars usw.) können ausserhalb des Geltungsbereichs temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt werden. Dabei beträgt die maximale Anzahl von Abstellplätzen für Personenwagen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs 1600.

Zum Normalbetrieb und zum Veranstaltungsbetrieb ist im Rahmen des Baugesuchs für das Stadion ein Mobilitätskonzept einzureichen, das weitergehende Regelungen und Massnahmen beinhaltet.

Lärmschutz (Art. 17)

Im Geltungsbereich gilt der Grundordnung entsprechend die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41).

Aufgrund des Veranstaltungslärms des Stadions und teilweise des Strassenverkehrslärms auf der Pfingstweidstrasse werden im Art. 17 Abs. 2–3 bauliche Lärmschutzmassnahmen für Wohnungsbau und Stadion vorgeschrieben.

Teilgebiet A (Wohnungsbau):

- rundum geschlossene Bauweise (Hofrandbebauung), offene Durchgänge zum Innenhof sind nur an der Nord- und Ostseite zulässig.

Teilgebiet B (Stadion):

- der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünenenddach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
- die Zugänge und Zufahrten im Bereich von Nordwesten bis Süden (im Uhrzeigersinn) müssen schliessbar sein;

- die Untersicht des Tribünendachs ist schallabsorbierend auszugestalten;
- die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten (davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen).

Muss aufgrund von Überschreitungen der Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III im Teilgebiet A eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden, sind zusätzlich folgende Massnahmen zu treffen:

- alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen sind auszuschöpfen;
- alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
- bei allen Wohneinheiten sind mindestens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume sowie ein Aussenbereich zum Innenhof zu orientieren.

Das Thema Lärmschutz wird detailliert im Umweltbericht behandelt. Zum Veranstaltungslärm (lärmtechnische Berechnung und rechtliche Beurteilung) liegt zudem ein separater Bericht vor.

Energie (Art. 21)

Für den Wohnungsbau gelten die Energiewerte von Minergie-P-Eco. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für (spätere) Umbauten.

Das geplante Stadion hat mindestens die Energiewerte von Minergie-Bauten einzuhalten. Es muss darüber hinaus geprüft werden, ob die Energiewerte von Minergie-P eingehalten werden können. Sofern dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist, sind diese umzusetzen.

Für Raumheizung und Warmwasser ist vorzugsweise Fernwärme zu verwenden, sofern der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Eine Rasenheizung ist entsprechend den kantonalen Vorschriften ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu betreiben.

Schlussbestimmungen (Art. 23 ff.)

Mit Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. Oktober 1991 wie folgt geändert:

- a) Aufhebung von Art. 81a «Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich»;
- b) Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i, Streichung «Fussballstadion Zürich und».

Ebenfalls mit Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» aufgehoben.

7. Umweltverträglichkeit

Stadion und Wohnungsbau werden als baulich getrennte Anlagen erstellt und weisen keinen funktionalen Zusammenhang auf. Da die massgeblichen Schwellenwerte gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) sowohl beim Stadion als auch beim Wohnungsbau unterschritten werden, sind die vorliegenden Sonderbauvorschriften nicht UVP-pflichtig. Dennoch hat sich die Stadt Zürich entschieden, Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit durchzuführen, welche in der Betrachtungstiefe jenen einer UVP-pflichtigen Anlage entsprechen. Diese werden in einem separaten Umweltbericht dokumentiert.

8. Öffentliche Auflage

Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde für alle Planungsinstrumente, die Gegenstand dieser Vorlage sind, vom 2. Dezember 2011 bis 13. Februar 2012 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist wurden zur Teilrevision der BZO sowie zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Stadion Zürich» keine, zu den neuen Sonderbauvorschriften zwei Einwendungsschreiben eingereicht.

In einem der beiden Einwendungsschreiben werden keine Anträge zu den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» gestellt. Die Einwenderin führt vielmehr die Rahmenbedingungen einer möglichen temporären Nutzung von Abstellflächen auf ihrem Areal im Veranstaltungsfall auf, die der Stadt Zürich aufgrund vorgängiger Gespräche mit der Einwenderin bereits bekannt waren.

Im zweiten Einwendungsschreiben werden zwei Anträge gestellt: Zum einen wird die Erweiterung des Perimeters der Sonderbauvorschriften verlangt, zum anderen sei die temporäre Inanspruchnahme von Parkplätzen nicht auf die Mehrfachnutzung von bestehenden Anlagen zu beschränken, sondern stattdessen für diesen Zweck die Erstellung neuer Parkplätze zu ermöglichen. Beide Anträge können nicht berücksichtigt werden. Dazu wird im Einzelnen im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen, der Bestandteil des Planungsberichtes gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) ist.

9. Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Sonderbauvorschriften, die Teilrevision der BZO (Aufhebung der Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» gemäss Art. 81a sowie Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i) sowie die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Stadion Zürich» dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Die Baudirektion des Kantons Zürich beurteilt alle Festlegungen als zweckmässig, rechtmässig und angemessen. Basierend auf der Vorprüfung wurden in den Sonderbauvorschriften redaktionelle Ergänzungen vorgenommen und die Berichte zu den SBV um weitere Erläuterungen z. B. zu den Grundwasserverhältnissen, Altlasten oder zur Lufthygiene ergänzt.

Auf die ursprünglich von der Baudirektion verlangte Ergänzung der Vorschriften zur Einhaltung des Uferstreifens gegenüber dem eingedolten Döltschibach gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, 814.201) kann in Abstimmung mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) verzichtet werden. Es würde keinen Sinn machen, in den Sonderbauvorschriften auf Übergangsbestimmungen zu verweisen, die lediglich befristet gültig sind. Auch auf die nachfolgend verlangte Ergänzung der Vorschriften, wonach die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung über den Raumbedarf der Gewässer vorbehalten bleiben sollen, kann verzichtet werden, weil es sich bei der massgeblichen GSchV um zwingendes Bundesrecht handelt, das den Sonderbauvorschriften als kommunales Recht ohnehin vorgeht. Zudem war das AWEL im Rahmen der Wettbewerbe in das Projekt einbezogen, so dass die Einhaltung der GSchV sichergestellt ist.

10. Schlussbemerkung

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» stimmen mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans überein. Im regionalen Richtplan ist das Fussballstadion unter «öffentliche Bauten und Anlagen» am Standort Hardturm eingetragen. Im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans ist ein entsprechender Eintrag auch auf kantonaler Ebene vorgesehen. Mit dem vorgesehenen Eintrag werden das öffentliche Interesse am Stadionneubau und die Bedeutung des Stadions für die ganze Region und darüber hinaus deutlich.

Die Sonderbauvorschriften entsprechen auch der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES). Zürich-West wird in der RES als bedeutender Handlungsraum mit integrealem Bearbeitungsbedarf aufgeführt. Das heisst, das Gebiet ist mit den

vorhandenen Potenzialen koordiniert weiterzuentwickeln. Gemäss Teilstrategie 3 «Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten» ist der Standort Hardturm für spezielle Nutzungen zu sichern: Das Areal Hardturm muss für ein Fussballstadion oder eine für den Grossraum vergleichbar bedeutende Sport- oder Veranstaltungsstätte reserviert bleiben. Für die Sicherung der Stadionnutzung sind geeignete planungs- und zonenrechtliche Festlegungen zu treffen. Des Weiteren gilt es die Freiraumversorgung im Zusammenhang mit Verdichtungen zu garantieren.

Als planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines reinen Fussballstadions ohne Mantelnutzungen sollen die Sonderbauvorschriften dazu beitragen, den Fussball als Sport-/Kulturangebot in Zürich zu stärken und damit einen Beitrag zur Attraktivität des Wirtschafts- und Lebensraums Zürich zu leisten. Mit dem Stadionneubau soll den Zürcher Fussballclubs FCZ und GCZ sowie dem fussballbegeisterten Publikum ein zeitgemässes Fussballstadion zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig soll im Sinne der Wohnbauförderung der Stadt Zürich mit dem geplanten Wohnungsbau neuer, erschwinglicher Wohnraum (u. a. für kinderreiche Familien) geschaffen werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau», bestehend aus Vorschriften und Plan vom 5. September 2012, werden festgesetzt.**
- 2. Vom Bericht vom 5. September 2012 über die nicht berücksichtigten Einwendungen, der Bestandteil des Planungsberichtes gemäss Art. 47 RPV zu den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» ist, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

**Sonderbauvorschriften
 "Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau"**

Zürich - Escher Wyss

Plan 1:1'000

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates
 Die Präsidentin / Der Präsident Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion
 genehmigt am: BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. auf den

Festlegungen

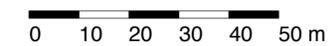
- Geltungsbereich
- - - Teilgebietsgrenze
- A B C** Teilgebiete
- · - · Baubegrenzungslinien
- ◀ ○ ○ ○ ▶ Öffentliche Fusswege / Veloverbindungen (Lage schematisch)
- · — · Suspendierte Baulinie
- ▨ ▨ ▨ ▨ Korridor VBZ-Dienstgleis (Lage schematisch)
- | ▼ ▲ | Erschliessungsbereiche (Lage schematisch)

Orientierender Inhalt

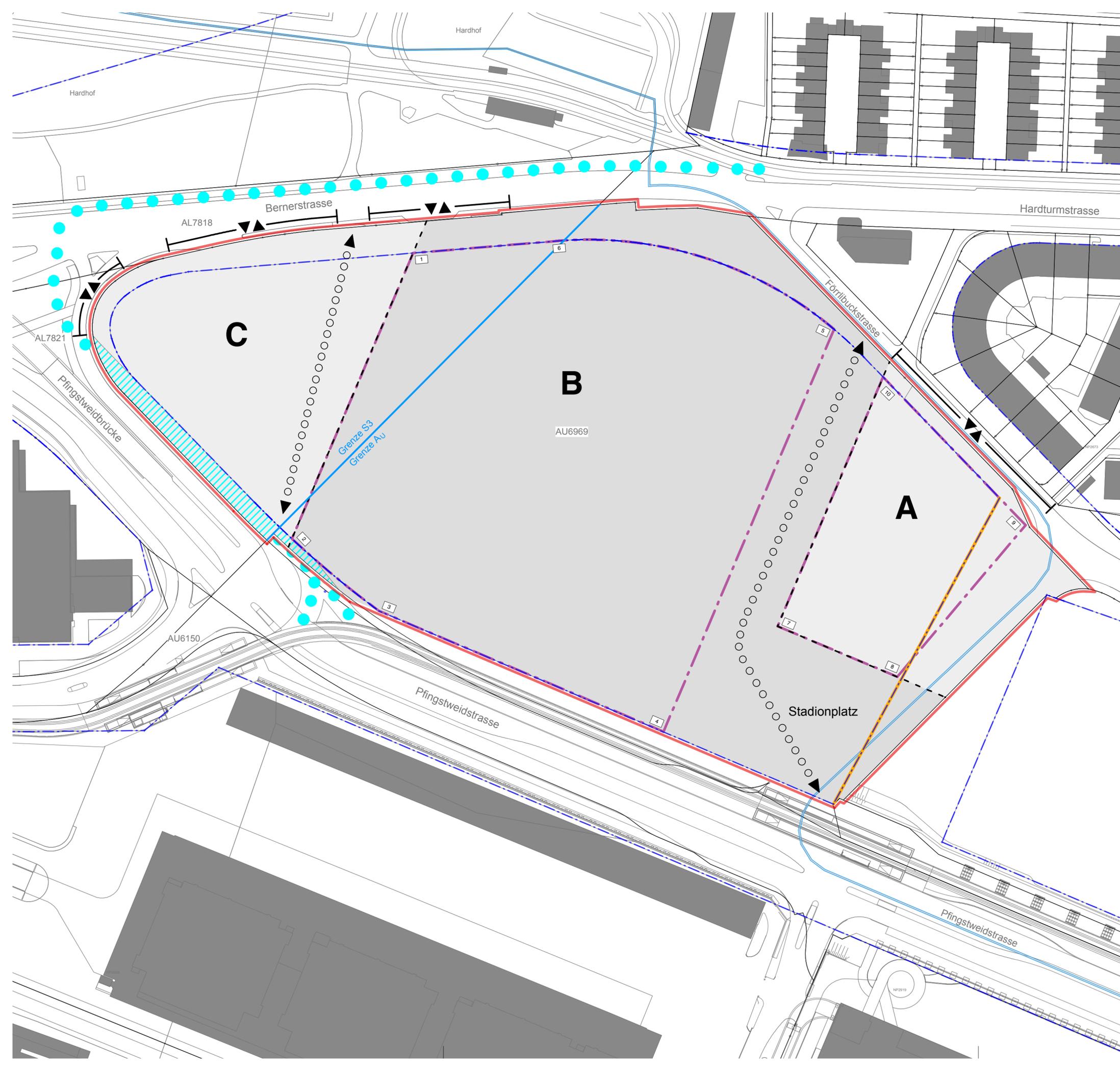
- · - · Bestehende Baulinien
- ● ● ● Korridor VBZ-Dienstgleis (Lage offen)
- Döltschbach, eingedoltes öffentliches Gewässer
- Grenze Grundwasserschutzzone S3 (Hardhof, Wasserversorgung Zürich) / Gewässerschutzbereich Au
- AU6969 Kataster-Nummer
- Bestehende Bauten

Koordinaten Eckpunkte Baubegrenzungslinien

| | | | |
|---|-----------------------|----|-----------------------|
| 1 | 680408.59 / 249751.41 | 7 | 680551.59 / 249605.14 |
| 2 | 680361.04 / 249639.39 | 8 | 680598.59 / 249585.26 |
| 3 | 680395.14 / 249611.11 | 9 | 680649.03 / 249644.74 |
| 4 | 680506.83 / 249563.69 | 10 | 680593.04 / 249702.78 |
| 5 | 680573.83 / 249721.51 | | |
| 6 | 680467.79 / 249756.35 | | |



Gezeichnet 05. September 2012



Sonderbauvorschriften "Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau"

Zürich - Escher Wyss

Vorschriften

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich, den

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV NR.

Für die Baudirektion:

.....

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr.

auf den

5. September 2012

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Sonderbauvorschriften „Areal Hardturm Stadion & Wohnungsbau“ schaffen die Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Stadions und einer Wohnüberbauung samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

⁽¹⁾ Die Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG)¹ setzen sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 zusammen.

⁽²⁾ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Berner-, Förrli-buck- und Pfingstweidstrasse.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

⁽¹⁾ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

⁽²⁾ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

⁽³⁾ Sofern nach diesen Sonderbauvorschriften gebaut wird, ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO)² im Geltungsbereich nicht anwendbar. Gleiches gilt für die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze, sofern nachfolgend nicht ausdrücklich darauf verwiesen wird.

¹ LS 700.1

² AS 700.100

⁽⁴⁾ Die Wirkung der im Plan gekennzeichneten Baulinie im Osten des Perimeters ist suspendiert, sofern nach diesen Sonderbauvorschriften gebaut wird.

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- a) Teilgebiet A: Wohnungsbau
- b) Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung inkl. Stadionplatz
- c) Teilgebiet C: Strategische Landreserve. Soweit als solche nicht einer neuen Nutzung zugeführt, dient dieses Gebiet als Freiraum- und Infrastrukturbereich.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

⁽¹⁾ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzung;
- b) Mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung.

⁽²⁾ Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Sportnutzung mit zugehörigen Nebenräumen, wobei die Kapazität der festen Tribünen auf 19'500 Zuschauende beschränkt ist;
- b) Mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbe- und Gastronomienutzung.

⁽³⁾ Das Teilgebiet C sowie der nicht von Gebäuden überstellte Bereich des Teilgebiets B (inner- und ausserhalb der Baubegrenzungslinien) sind grundsätzlich für Freiraumnutzungen sowie für das Publikum, Serviceleistungen und Infrastrukturen bestimmt. Zulässig sind:

- a) Untergeordnete, eingeschossige für den Veranstaltungsbetrieb notwendige Bauten wie Telefonkabinen, Toiletten, Entsorgungs- und Sicherheitseinrichtungen, Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstellen und dergleichen;
- b) untergeordnete Anlagen wie Beleuchtungs-, Beschattungs- und Sichtschutzanlagen, Zäune, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Informationssysteme, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr inkl. Passerellen, Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- e) Abstellplätze für Zweiräder, Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen;
- f) oberirdische Abstellplätze für Personenwagen (diese dürfen jedoch nicht auf dem Stadionplatz angeordnet werden);
- g) Infrastrukturen für das VBZ-Dienstgleis wie Trasse, Gleise, Masten, Leitungen usw.

- (4) Im Geltungsbereich sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw. unzulässig.
- (5) Im Teilgebiet A beträgt der Wohnanteil mindestens 80% der gemäss Art. 6 Abs. 1 und 2 anrechenbaren Fläche. In den Teilgebieten B und C beträgt der Wohnanteil 0%.
- (6) Im Teilgebiet A gelten für das Eingangsgeschoss zusätzlich folgende Regelungen:
- a) Es ist mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.0 m auszugestalten.
 - b) An den nach Süden direkt zum Teilgebiet B orientierten Gebäudefassaden sind nur öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, an der rückwärtigen zum Innenhof orientierten Gebäudeseite auch Wohnnutzungen zulässig.
 - c) An den nach Westen direkt zum Teilgebiet B orientierten Gebäudefassaden sind keine Wohnnutzungen, an der rückwärtigen zum Innenhof orientierten Gebäudeseite auch Wohnnutzungen zulässig.

Art. 6 Ausnützung

- (1) Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:
- a) im Teilgebiet A 25'000 m²
 - b) im Teilgebiet B 40'000 m²
 - c) im Teilgebiet C 1'000 m².
- (2) Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, unter Einschluss der dazugehörigen inneren Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen das Spielfeld, die Fläche zwischen Spielfeld und Tribünen, die Tribünen, Konstruktionsräume unter Tribünen und äussere Erschliessungsflächen.

Art. 7 Baubegrenzungslinie

- (1) Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.
- (2) Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche über die Baubegrenzungslinien hinausragen:
- a) Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Lärmschutz- und Windschutzvorrichtungen, Liftanbauten, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte und dergleichen;
 - b) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Vordächer, Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken etc., jedoch insgesamt höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Diese Vorsprünge dürfen maximal 3 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben im Teilgebiet A einen Vertikalabstand von mindestens 3 m bzw. im Teilgebiet B von mindestens 5 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten. Vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B hineinragende Vorsprünge sind nicht zulässig;
 - c) Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen gem. Art. 5 Abs. 3.
- (3) Die in Art. 5 Abs. 3 genannten Gebäude und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden.
- (4) Im Teilgebiet A sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² zulässig.
- (5) Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sind zudem vorbehältlich der Baulinienbereiche auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 8 Gebäudehöhen

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain:

- a) Teilgebiet A: 25 m;
- b) Teilgebiet B: 25 m.

Art. 9 Dachgestaltung

(1) Oberhalb des jeweils obersten Geschosses sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Beleuchtungs- oder Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Grossbildschirme, Oberlichter, Lärmschutzvorrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

(2) Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und mit ökologisch wertvoller Bepflanzung zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 10 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

Art. 11 Abstände

(1) Gegen ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften orientierte Fassaden haben die kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten. Im Übrigen darf auf die Baubegrenzungslinien gebaut werden.

(2) Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

(3) Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände arealintern unterschritten werden.

Art. 12 Freiraum

- (1) Die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung der Freiräume und des Infrastrukturbereichs hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.
- (2) Es ist zu gewährleisten, dass der von den Sonderbauvorschriften erfasste Bereich des Stadionplatzes mit der östlich angrenzenden Fläche des Stadionplatzes ausserhalb des Geltungsbereiches ein einheitliches Ganzes bildet. Mit der Eingangsgeschossnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen sind zulässig.
- (3) Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen und durchlässig zu gestalten. Von besonderer Bedeutung für zu Fuss Gehende und Rad Fahrende sind dabei im Alltag zu gewährleistende Arealquerungen westlich und östlich des Stadions.
- (4) Für die Teilgebiete A und C gilt eine Freiflächenziffer von jeweils 30%.
- (5) Ein angemessener Teil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden.

Art. 13 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 14 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen und Räume, insbesondere von Parkanlagen, Plätzen, Strassen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

C. Verkehr

Art. 15 Erschliessung

- ⁽¹⁾ Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Zweiradverkehr) ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs resp. auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten.
- ⁽²⁾ Für die Bedürfnisse des Stadions können zwei Fussgängerpasserellen über die Pflingstweidstrasse erstellt werden.
- ⁽³⁾ Für das Teilgebiet A erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Förrlibuckstrasse.
- ⁽⁴⁾ Für die unterirdischen Parkplätze im Teilgebiet B erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Pflingstweidstrasse und zur Bernerstrasse in Richtung Westen über den unmittelbar westlich des Geltungsbereichs zu erstellenden Verkehrsknoten.
- ⁽⁵⁾ Für das Teilgebiet C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr von und zur Bernerstrasse in Richtung Westen.
- ⁽⁶⁾ Die Zu- und Wegfahrt von Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeugen, Cars und dergleichen sind auch ausserhalb der erwähnten Erschliessungsbereiche von bzw. zur Bernerstrasse und – in untergeordnetem Mass – von bzw. zur Förrlibuckstrasse zulässig.

Art. 16 Parkierung

- ⁽¹⁾ Für das Teilgebiet A sind folgende Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:
 - a) Abstellplätze für Fahrräder:
Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung.

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 70% des Normalbedarfs festgelegt wird. In der Parkplatzverordnung vorgesehene Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.
2. Autoarme Nutzungen können von der Nachweispflicht ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
3. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen und dürfen auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Sie sind von der Stadion-Parkierung baulich und betrieblich zu trennen.
4. Für Besuchende, Kunden und Behinderte sind oberirdische Abstellplätze zulässig.

c) Abstellplätze für Motorräder und Roller:

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen Parkplatzverordnung.

⁽²⁾ Für das Teilgebiet B sind folgende Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:

a) Abstellplätze für Fahrräder:

1. Mindestens 30 Abstellplätze für Beschäftigte.
2. Mindestens 70 Abstellplätze für Besuchende.
3. Für den Veranstaltungsbetrieb sind zusätzlich mindestens 300 Veloabstellplätze bereitzustellen, wobei höchstens die Hälfte davon ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden darf.

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. Mindestens 350, maximal 470 Abstellplätze.
2. Davon dürfen maximal 100 Abstellplätze im Teilgebiet C oberirdisch angeordnet werden. Deren Benutzung ist nur im Veranstaltungsbetrieb zulässig.
3. Die Abstellplätze im Teilgebiet B sind unterirdisch zu erstellen.

4. Von den Abstellplätzen im Teilgebiet B sind ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs mindestens 100 Abstellplätze als Park & Ride-Plätze auszuscheiden und zu bewirtschaften.
- c) Abstellplätze für Motorräder und Roller:
1. Mindestens 15, maximal 30 Abstellplätze.
 2. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
- d) Die für den Veranstaltungsbetrieb zusätzlich zu Abs. 2 lit. a) - c) erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, Nutzfahrzeuge, Reiseautos, Motorräder, Roller und Fahrräder können ausserhalb des Geltungsbereichs temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt werden. Dabei beträgt die maximale Anzahl von Abstellplätzen für Personenwagen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs 1'600.
- e) Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Mobilitätskonzept zum Normalbetrieb und zum Veranstaltungsbetrieb einzureichen.
- f) Die Abstellplätze für Besuchende sind zu bewirtschaften (Gebührenpflicht ab erster Minute).
- ⁽³⁾ Die Abstellplätze für Fahrräder sind im gesamten Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Beschäftigte bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungs- und vandalengeschützt sein muss.

D. Ökologie und Energie

Art. 17 Lärmschutz / Empfindlichkeitsstufe

⁽¹⁾ Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).³

⁽²⁾ Im Teilgebiet A ist eine rundum geschlossene Bauweise (Hofrandbebauung) vorgeschrieben. Offene Durchgänge zum Innenhof sind nur an der Nord- und Ostseite zulässig. Muss aufgrund von Grenzwertüberschreitungen gemäss Absatz 1 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden, so sind zusätzlich folgende Massnahmen zu treffen:

- a) alle zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen sind auszuschöpfen;
- b) alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
- c) bei allen Wohneinheiten sind mindestens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume sowie ein Aussenbereich zum Innenhof zu orientieren.

⁽³⁾ Im Teilgebiet B gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:

- a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünenenddach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
- b) die Zugänge und Zufahrten im Bereich von Nordwesten bis Süden (im Uhrzeigersinn) müssen schliessbar sein;
- c) die Untersicht des Tribünenenddaches ist schallabsorbierend auszugestalten;
- d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten (davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen).

⁽⁴⁾ Für die Beurteilung des Lärms der Parkieranlagen können keine Erleichterungen gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV beansprucht werden.

³ SR 814.41

Art. 18 Ökologischer Ausgleich

Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991⁴ zu optimieren.

Art. 19 Abfälle

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

Art. 20 Entwässerung

⁽¹⁾ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich nach der VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ 2002 in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

⁽²⁾ Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991⁵ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

⁽³⁾ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich einzureichen.

Art. 21 Energie

⁽¹⁾ Im Teilgebiet A haben Neubauten die Energiewerte von Minergie-P-Eco einzuhalten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten.

⁴ SR 451.1

⁵ SR 814.20

- (2) Im Teilgebiet B haben Neubauten mindestens die Energiewerte von Minergie-Bauten einzuhalten. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Energiewerte von Minergie-P zu prüfen und – soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist – umzusetzen.
- (3) Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, sofern der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind auch zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.
- (4) Eine Rasenheizung ist ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu betreiben.

Art. 22 Etappierung

Etappierungen sind zulässig.

E. Schlussbestimmungen

Art. 23 Antritt der Sonderbauvorschriften

Wird ein Bauvorhaben gestützt auf die Sonderbauvorschriften ausgeführt, darf das übrige Gebiet der Sonderbauvorschriften nur nach diesen Vorschriften überbaut werden.

Art. 24 Aufhebung der Sonderbauvorschriften "Fussballstadion Zürich"

Mit Inkrafttreten dieser Sonderbauvorschriften wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. Oktober 1991 wie folgt geändert:⁶

- a) Aufhebung von Art. 81a "Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich";
- b) Änderung von Art. 2 Abs. 2 lit. i, Streichung "Fussballstadion Zürich und".

Art. 25 Aufhebung privater Gestaltungsplan "Stadion Zürich"

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Sonderbauvorschriften werden die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Stadion Zürich" aufgehoben.⁷

Art. 26 Inkrafttreten

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

⁶ AS 700.100

⁷ AS 701.590