



Privater Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion»

Zürich – Escher Wyss

Vorschriften

Fassung für die öffentliche Auflage, 07. Juli 2017

<p>Die Grundeigentümerin Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung Astrid Heymann, Direktorin</p> <p>..... Ort, Datum</p>
<p>Die Baurechtnehmerinnen (designiert), vertreten durch HRS Real Estate AG, Frauenfeld Martin Kull Rebecca Zuber</p> <p>..... Ort, Datum</p>
<p>Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>Für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion», Zürich – Escher Wyss

vom [...]

*Der Gemeinderat,*gestützt auf Art. 41 lit. k GO vom 26. April 1970¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrates vom [...]²,*beschliesst:***A. Allgemeine Bestimmungen**

Zweck

Art. 1 Der private Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» schafft die Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions, eines gemeinnützigen Wohnungsbaus und zweier Wohn- und Geschäftshochhäuser samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen.

Bestandteile und Geltungsbereich

Art. 2 ¹ Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 zusammen.

² Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Pfingstweid-, Hardturm- und Förrlibuckstrasse.

Geltendes Recht

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)³ im Geltungsbereich keine Anwendung.

² Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV)⁴.

³ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

⁴ Die Wirkung der im Plan gekennzeichneten Baulinie im Osten des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Teilgebiete

Art. 4 Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:
a. Teilgebiet A: Gemeinnütziger Wohnungsbau;

¹ AS 101.100.

² STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500



- b. Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung;
- c. Teilgebiet C: Wohn- und Geschäftshochhäuser.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 ¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

Nutzweise

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

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Kernnutzung: Sportnutzung mit zugehörigen Neben- und Infrastrukturnutzungen, wobei die Kapazität der festen Tribünen auf 18'500 Zuschauende beschränkt ist;
- b. Nebennutzung: mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung.

³ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Art. 6 ¹ Es werden die folgenden Betriebszustände unterschieden:

Betriebszustände und Beurteilungszeiträume

- a. Als Veranstaltungsbetrieb gelten Spiele des Profifussballs wie nationale oder internationale Meisterschafts-, Cup-, Länder- und Freundschaftsspiele;
- b. Als Normalbetrieb gilt der Betrieb ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs.

² Im Veranstaltungsbetrieb werden für die Beurteilung des Sportlärms folgende Zeiträume unterschieden:

- a. Der Hauptspielfall entspricht den Spielen, die regulär vor 20:00 Uhr enden;
- b. Der Abendspielfall entspricht den Spielen, die regulär nach 20:00 Uhr enden.

Art. 7 Der nicht durch Gebäude überstellte Freiraum im gesamten Geltungsbereich ist grundsätzlich für Freiraumnutzungen sowie für das Publikum, für Serviceleistungen und für Infrastruktur bestimmt. Zulässig sind:

Nutzweise Freiraum

- 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, Installationen für die Sicherheit und dergleichen;

- c. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlage;
- d. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- e. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Passerelle, Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- f. Abstellplätze für leichte Zweiräder;
- g. Abstellplätze für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars, Lieferfahrzeuge, Taxis und dergleichen;
- h. einzelne oberirdische Abstellplätze für Personenwagen;
- i. Trasse für VBZ-Anlagen an der im Plan bezeichneten Lage.

Verkaufsnutzung Art. 8 Im Geltungsbereich sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und dergleichen nicht zulässig.

Wohnanteil Art. 9 ¹ Im ganzen Geltungsbereich beträgt der Wohnanteil gesamthaft bei Vollausbau mindestens 60% und maximal 80% der gemäss Art. 12 anrechenbaren Fläche.

² Im Teilbereich C beträgt der Wohnanteil maximal 80% der gemäss Art. 12 anrechenbaren Fläche.

Eingangsgeschoss Art. 10 ¹ Im Teilgebiet A gelten folgende Regelungen:

- a. die zum Teilgebiet B und zur Pfingstweidstrasse orientierten Räume im Eingangsgeschoss sind mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,0 m auszugestalten;
- b. an den zum Teilgebiet B und zur Pfingstweidstrasse orientierten Gebäudefassaden sind im Eingangsgeschoss nur öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, an den übrigen Gebäudefassaden sind auch Wohnnutzungen zulässig.

² Im Teilgebiet C gelten folgende Regelungen:

- a. mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche des Eingangsgeschosses ist mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4,0 m auszugestalten, davon ist ein angemessener Teil entlang der Fassade anzuordnen;
- b. im Eingangsgeschoss sind nur öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig;
- c. Verkaufsflächen sind nur im Eingangsgeschoss zulässig.

Medienfassade Art. 11 Im Teilgebiet B ist eine Medienfassade zulässig. Zu dieser ist mit dem Baugesuch ein Konzept einzureichen, das auch Aussagen zum Betrieb enthalten muss.



Art. 12 ¹ Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

- a. im Teilgebiet A 22'000 m²;
- b. im Teilgebiet B 15'000 m²;
- c. im Teilgebiet C 88'000 m².

Ausnützung

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, einschliesslich der dazugehörigen inneren Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen das Spielfeld, die Fläche zwischen Spielfeld und Tribünen, die Tribünen, Konstruktionsräume unter den Tribünen und äussere Erschliessungsflächen.

Art. 13 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

Baubegrenzungslinie

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 Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Vordächer dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen maximal 3,0 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben einen Vertikalabstand von mindestens 3,0 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- c. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen gemäss Art. 7.

³ Die in Art. 7 genannten Gebäude und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden.

Art. 14 Unterirdische Parkieranlagen, Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sind im Baufeld für unterirdische Parkieranlagen zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Baufeld unterirdische Parkierung

Art. 15 Im Teilgebiet C sind maximal zwei Hochhäuser zulässig. Für den Nachweis des Schattenwurfes wird ein Vergleichsprojekt festgelegt, das durch die rechtskräftigen Baulinien begrenzt wird. Das Vergleichsprojekt muss eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m aufweisen.

Hochhäuser

Gewachsener Boden

Art. 16 Der gewachsene Boden wird gemäss Plan 1 : 1'000 festgelegt. Entlang des Geltungsbereichs sind die Höhenkoten, innerhalb des Geltungsbereichs sind die Höhenlinien massgebend.

Gebäudehöhen

Art. 17 ¹ Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Teilgebiet A 25,0 m, im Teilgebiet B 20,0 m und im Teilgebiet C 140,0 m.

² Hochhäuser im Teilgebiet C müssen einen Gebäudesockel mit einer Höhe ab dem gewachsenen Boden von mindestens 25,0 m und maximal 30,0 m aufweisen. Über diesem Gebäudesockel muss sich die Gebäudegrundfläche gemäss § 256 Planungs- und Baugesetz (PBG) ⁵ um mindestens 15% verringern.

³ Im Teilgebiet C darf die Differenz der Gebäudehöhe zwischen Hochhäusern maximal 5,0 m und die Höhendifferenz zwischen den Gebäudesockeln gemäss Abs. 2 maximal 2,0 m betragen.

Dachgestaltung

Art. 18 ¹ Über die tatsächliche Gebäudehöhe dürfen nur technisch bedingte Aufbauten wie Beleuchtungs- oder Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (mit einer Höhe von maximal 1,2 m). Anlagen zur Fassadenreinigung dürfen im Ruhezustand vom Niveau des gewachsenen Bodens nicht in Erscheinung treten.

² Im Teilgebiet B dürfen zusätzlich technisch bedingte Aufbauten wie Grossbildschirme und Lärmschutzvorrichtungen über die tatsächliche Gebäudehöhe ragen.

³ In den Teilgebieten A und C sind nur Flachdächer zulässig. Im Teilgebiet B ist die Dachform frei.

⁴ In den Teilgebieten A und C ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

⁵ Im Teilgebiet B sind mindestens 1500 m² des nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereichs eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, sofern diese nicht durch eine Solaranlage gemäss Art. 51 Abs. 7 genutzt wird. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1 in der Fassung bis 28.02.2017



Art. 19 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG⁶ frei.

Geschosszahl

Art. 20 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Abstände

² Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden.

³ Die gegen ausserhalb des Geltungsbereichs orientierten Bauten gemäss Art. 7 lit. a haben die kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁴ Zwischen Hochhäusern im Teilgebiet C ist ohne Beachtung von Vordächern ein Gebäudeabstand von mindestens 14,0 m einzuhalten.

Art. 21 ¹ Etappierungen sind zulässig.

Etappierung

² Bauten im Teilgebiet C dürfen erst erstellt werden, wenn das Stadion im Teilgebiet B erstellt ist oder zeitgleich erstellt wird.

C. Freiraum

Art. 22 Die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

Gesamtkonzept

Art. 23 ¹ Es sind drei öffentlich nutzbare Plätze zu erstellen. Der Platz 1 muss eine Fläche von mindestens 500 m², der Platz 2 von mindestens 1'300 m² sowie der Platz 3 von mindesten 2'000 m² aufweisen.

Öffentlich nutzbare Plätze

² Beim Platz 1 ist zu gewährleisten, dass diese Fläche mit der östlich angrenzenden Platzfläche ausserhalb des Geltungsbereichs ein Ganzes bildet.

³ Auf allen Plätzen sind mit der jeweiligen Eingangsgeschossnutzung korrespondierende Freiraumnutzungen zulässig.

Art. 24 ¹ Die Freiflächenziffer beträgt im Normalbetrieb im Teilgebiet A mindestens 45%, im Teilgebiet B mindestens 10% und im Teilgebiet C mindestens 35%.

Freiflächenziffern

² Im Veranstaltungsbetrieb dürfen die Freiflächenziffern gemäss Abs. 1 in den Teilgebieten B und C für die erforderlichen temporären Abstellplätze gemäss Art. 33, 36 und 39 unterschritten werden.

Fuss- und Radwege

⁶ LS 700.1

Art. 25 ¹ Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen und durchlässig zu gestalten. Von besonderer Bedeutung für zu Fuss gehende sowie für Rad fahrende sind dabei während des Normalbetriebs des Stadions zu gewährleistende Arealquerungen westlich und östlich des Stadions sowie durch das Teilgebiet C.

² Durch das Teilgebiet A ist ein öffentlich nutzbarer Fussweg in Ost-West-Richtung mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu realisieren. Unter Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m darf er überbaut werden. Während des Veranstaltungsbetriebs des Stadions darf der Fussweg geschlossen werden.

Durchgrünung und
Versiegelung

Art. 26 ¹ Die Gestaltung des Aussenraums muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen. Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

² Es ist eine angemessene Anzahl an grosskronigen Bäumen an den im Plan bezeichneten Lagen vorzusehen.

Sicherheit

Art. 27 Bei der Erstellung und Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen und Räume, insbesondere von Plätzen, Strassen und Wegen, ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung sowie des Veranstaltungsbetriebs Rechnung zu tragen.

D. Gestaltung

Gestaltung

Art. 28 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, Beschriftungen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Art. 29 ¹ Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten.

² Der Fusspunkt einer Passerelle für den Fussverkehr über die Pflingstweidstrasse darf innerhalb des Geltungsbereichs in dem Bereich erstellt werden, der im Plan festgelegt ist.

Motorisierter Individualverkehr

Art. 30 ¹ Für das Teilgebiet A erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Förrlibuckstrasse in dem im Plan festgelegten Erschliessungsbereich.



² Für die Teilgebiete B und C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über den Verkehrsknoten Hardturm-/Pfungstweidstrasse. Die oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 7 lit. h dürfen auch über die Hardturm- und Förrlibuckstrasse an den im Plan als „anderer motorisierter Verkehr; Anlieferung“ festgelegten Erschliessungsbereichen gemäss Art. 31 Abs. 2 erschlossen werden.

Art. 31 ¹ Für das Teilgebiet A erfolgt die Anlieferung über die Förrlibuckstrasse.

Anderer motorisierter Verkehr, Anlieferung

² Für die Teilgebiete B und C erfolgt die Anlieferung sowie die Erschliessung für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars, Taxis und dergleichen gem. Art. 7 lit g in den im Plan als „anderer motorisierter Verkehr; Anlieferung“ festgelegten Erschliessungsbereichen in der Hardturm- und in der Förrlibuckstrasse.

Art. 32 Mischverkehrsflächen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Mischverkehr

Art. 33 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder für den Normalbetrieb richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen PPV⁷.

Abstellplätze für leichte Zweiräder

² Die Abstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen, wobei mindestens der für Bewohner bestimmte Teil dieser Abstellplätze witterungsgeschützt und diebstahlsicher sein muss.

³ Für den Veranstaltungsbetrieb müssen in den Teilgebieten B und C zusätzlich temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist die Anzahl beschränkt auf maximal 500 temporäre Abstellplätze.

⁴ Im Teilgebiet C kann der minimale Bedarf an Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte, abweichend zu den Vorgaben der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen PPV⁸, im Einzelfall gestützt auf ein Sharing-Konzept reduziert werden.

Art. 34 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen PPV ⁹, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze im Veranstaltungs- und Normalbetrieb für jedes Teilgebiet über alle Nutzungen auf 60% des Normalbedarfs festgelegt wird.

Abstellplätze für Personenwagen
a. Allgemein

⁷ AS 741.500

⁸ AS 741.500

⁹ AS 741.500

² Die in der PPV ¹⁰ vorgesehenen Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

b. Teilgebiet A

Art. 35 Die Abstellplätze des Teilgebiets A sind unterirdisch zu erstellen. Sie dürfen teilweise auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Betrieblich und baulich sind sie von den unterirdischen Abstellplätzen der Teilgebiete B und C zu trennen.

c. Teilgebiet B

Art. 36 ¹ Die Abstellplätze des Teilgebiets B sind unterirdisch zu erstellen. Sie dürfen teilweise auch in den Teilgebieten A und C angeordnet werden. Betrieblich und baulich sind sie von den unterirdischen Abstellplätzen des Teilgebiets A zu trennen.

² Die für den Veranstaltungsbetrieb erforderlichen Abstellplätzen für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars, Lieferfahrzeugen, Taxis und dergleichen sind temporär auch oberirdisch zulässig. Sie dürfen auch im Teilgebiet C angeordnet werden.

³ Im Normalbetrieb sind zusätzlich zu Art. 34 Abs. 1 maximal 50 öffentliche Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese sind unterirdisch anzuordnen und dürfen auch im Teilgebiet A angeordnet werden.

⁴ Im Veranstaltungsbetrieb sind die öffentlichen Abstellplätze gemäss Abs. 3 für die Stadionnutzung reserviert.

⁵ Im Veranstaltungsbetrieb sind einschliesslich der öffentlichen Parkplätze in der unterirdischen Parkieranlage der Teilgebiete B und C 250 Abstellplätze für die Stadionnutzung bestimmt. Zur Deckung des Minimalbedarfs gemäss Art. 34 müssen zusätzlich temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese können ausserhalb des Geltungsbereichs auch durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt werden. Dabei ist die Anzahl von Abstellplätzen für Personenwagen inner- und ausserhalb des Geltungsbereichs auf maximal 1'330 Abstellplätze beschränkt. Art. 11 Abs. 3 PPV¹¹ kommt für die Abstellplätze im Veranstaltungsbetrieb nicht zur Anwendung.

d. Teilgebiet C

Art. 37 Die Abstellplätze des Teilgebiets C sind unterirdisch zu erstellen. Sie dürfen teilweise auch in den Teilgebieten A und B angeordnet werden. Betrieblich und baulich sind sie von den unterirdischen Abstellplätzen des Teilgebiets A zu trennen.

e. Mehrfachnutzung und
Gebührenpflicht

Art. 38 ¹ Die Mehrfachnutzung der unterirdischen Abstellplätze der Teilgebiete B und C ist zulässig, sofern im Normal- und Veranstaltungsbetrieb für alle Nutzungen die Pflichtparkplätze gem. Art. 34 zur Verfügung stehen.

¹⁰ AS 741.500

¹¹ AS 741.500

² Die Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besucher und Kundschaft sowie die öffentlichen Abstellplätze gemäss Art. 36 Abs. 3 sind in allen Teilgebieten von der ersten Minute an gebührenpflichtig zu bewirtschaften.

Art. 39 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheides gültigen PPV¹².

Abstellplätze für Motorräder

² Für den Veranstaltungsbetrieb des Stadions müssen zusätzlich zu Abs. 1 temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese können ausserhalb des Geltungsbereichs auch durch Mehrfachnutzung bestehender Parkierungsanlagen vorgesehen werden. Art. 11 Abs. 3 PPV kommt nicht zur Anwendung.

Art. 40 Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B oder C ist ein Verkehrskonzept für den Normal- und Veranstaltungsbetrieb des Stadions einzureichen. Das Verkehrskonzept hat auch die Anzahl an Abstellplätzen für leichte Zweiräder, Personenwagen und Motorräder im Veranstaltungsbetrieb in Abhängigkeit der Veranstaltungsart aufzuzeigen.

Verkehrskonzept

F. Umwelt

Art. 41 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹³.

Empfindlichkeitsstufe

Art. 42 Im Teilgebiet A sind hinsichtlich des Strassenverkehrslärms folgende Massnahmen zu ergreifen:.

Lärmschutz Teilgebiet A
a. Verkehrslärm

- a. entlang der im Situationsplan bezeichneten Fassade sind keine lärmempfindlichen Wohnräume zulässig;
- b. alle Wohnungen mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
- c. bei allen Wohneinheiten ist die Mehrheit der Wohn- und Schlafräume so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte gegenüber dem Strassenverkehrslärm an mindestens einem Lüftungsfenster pro Wohn- und Schlafraum eingehalten werden können.
- d. alle Wohneinheiten verfügen über einen ruhigen Aussenbereich.

Art. 43¹ Im Teilgebiet A sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:

b. Sportlärm

- a. die Grundrisse der zum Stadion orientierten Wohnungen sind hinsichtlich des Sportlärms zu optimieren;
- b. alle Wohnungen mit Überschreitungen des Belastungsrichtwerts verfügen über eine kontrollierte Belüftung;

¹² AS 741.500

¹³ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

- c. bei 80 % der Wohneinheiten ist die Mehrheit der Wohn- und Schlafräume so anzuordnen, dass die Belastungsrichtwerte gegenüber dem Sportlärm im Hauptspielfall an mindestens einem Lüftungsfenster pro Wohn- und Schlafraum eingehalten werden können.
- d. die Mehrheit der Wohneinheiten verfügt über einen ruhigen Ausenbereich.

² Ein Antrag auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist auf den Hauptspielfall auszurichten.

Veranstaltungslärm Teilgebiet B

Art. 44 Im Teilgebiet B gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:

- a. der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribürendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
- b. die Zufahrten müssen während Veranstaltungen schliessbar sein;
- c. die Untersicht des Tribürendachs ist schallabsorbierend auszugestalten;
- d. die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen.

Lärmschutz Teilgebiet C

a. Verkehrslärm

Art. 45 Im Teilgebiet C sind hinsichtlich des Strassenverkehrslärms folgende Massnahmen zu treffen:

- a. alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
- b. bei allen Wohneinheiten ist die Mehrheit der Wohn- und Schlafräume so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte gegenüber dem Verkehrslärm an den jeweiligen Lüftungsfenstern eingehalten werden können;
- c. die Mehrheit der Wohneinheiten verfügt über einen ruhigen Ausenbereich.

b. Sportlärm

Art. 46 ¹ Im Teilgebiet C sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:

- a. die Grundrisse der zum Stadion orientierten Wohnungen sind hinsichtlich des Sportlärms zu optimieren;
- b. alle Wohnungen mit Überschreitung des Belastungsrichtwerts verfügen über eine kontrollierte Belüftung;
- c. bei 90 % der Wohneinheiten ist die Mehrheit der Wohn- und Schlafräume so anzuordnen, dass die Belastungsrichtwerte gegenüber dem Sportlärm im Hauptspielfall an mindestens einem Lüftungsfenster pro Wohn- und Schlafraum eingehalten werden können;

² Ein Antrag auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist auf den Hauptspielfall auszurichten.



Art. 47 Für die Beurteilung des Lärms der Parkierungsanlagen können keine Erleichterungen gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV¹⁴ beansprucht werden.

Lärmbeurteilung für Parkierungsanlagen

Art. 48 Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁵ zu optimieren.

Ökologischer Ausgleich

Art. 49 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Abfälle

Art. 50 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I ¹⁶ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer ¹⁷ abzuleiten.

³ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, welches auch die Retentionsflächen bestimmt.

Art. 51 ¹ Im Teilgebiet A haben Neubauten mindestens die Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards einzuhalten. Massgeblich sind dabei die Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung sowie die Anforderungen an die Graue Energie. Alternative Lösungen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Berechnung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards kein erhöhter Energiebedarf auftritt.

Energie

² Im Teilgebiet B haben geheizte Räume von Neubauten mindestens die Energiewerte des Minergie-P-Standards einzuhalten. Massgeblich sind dabei die Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung. Alternative Lösungen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Berechnung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Energiewerten des Minergie-P-Standards kein erhöhter Energiebedarf auftritt.

³ Im Teilgebiet C haben Neubauten mindestens die Energiewerten des Minergie-P-Standards einzuhalten. Massgeblich sind dabei die

¹⁴ SR 814.41

¹⁵ vom 16. Januar 1991, SR 451.1

¹⁶ vom 6. Mai 1981, LS 700.21

¹⁷ vom 24. Januar 1991SR 814.20

Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung. Je nach Nutzung haben sich Neubauten bezüglich der Grauen Energie am Minergie-Eco-Standard zu orientieren. Alternative Lösungen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Berechnung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards kein erhöhter Energiebedarf auftritt.

⁴ Umbauten haben dieselben Anforderungen wie Neubauten zu erfüllen und mindestens die zum Zeitpunkt des Umbaus gültige Energiegesetzgebung einzuhalten.

⁵ Massgeblich sind in Bezug auf die Absätze 1 bis 4 die Standards des Vereins Minergie¹⁸ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

⁶ Die im Geltungsbereich benötigte Elektrizität ist zumindest teilweise durch eine oder mehrere Solarstromanlagen innerhalb des Geltungsbereichs zu erzeugen. Die Solarstromanlagen sind so auszulegen, dass unter wirtschaftlich tragbaren Bedingungen möglichst viel Solarstrom produziert werden kann.

⁷ Grossflächige Solaranlagen sind auf allen Dächern und an allen Fassaden zulässig

⁸ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken. Alternativen sind in Kombination mit einer Kälteversorgung möglich, sofern die Lösung ökologisch und wirtschaftlich zu einem besseren Gesamtergebnis führt. Auf dem Areal anfallende Abwärme ist so weit als möglich zu nutzen.

G. Schlussbestimmungen

Aufhebung der Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich»

Art. 52 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird die BZO¹⁹ wie folgt geändert:

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

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Stadion Zürich»

Art. 53 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans werden die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Stadion Zürich vom 4. Juni 2003²⁰ aufgehoben.

¹⁸ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich

¹⁹ LS 700.1

²⁰ AS 701.590



Art. 54 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird der Gemeinderatsbeschluss Nr. 4077 vom 26. Juni 2013²¹ betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» aufgehoben.

Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau»

Art. 55 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Inkrafttreten

²¹ GR Nr. 2012/372