

**Beilage 5 zu STRB Nr. 448/2019**

**Privater Gestaltungsplan  
«Areal Hardturm – Stadion»**

Zürich-Escher Wyss, Kanton Zürich

**Bericht zu den Einwendungen**

Erstellungs-/ Druckdatum 5. April 2019

## Inhalt

<b>1 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Öffentliche Auflage	3
1.3 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	3
<b>2 Zusammenstellung der Einwendungen</b>	<b>3</b>
2.1 Hochhäuser	4
2.1.1 Schattenwurf	4
2.1.2 Verzicht auf Hochhäuser	5
2.1.3 Höhe der Hochhäuser	8
2.2 Freiraum	16
2.3 Verkehr	28
2.4 Umwelt	32
2.5 Verzicht auf Gestaltungsplan / Zurückweisung	37
2.6 Weitere Themen	42
2.6.1 Baurechtsvertrag und Finanzierung	42
2.6.2 Weitere Anträge	43
<b>3 Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>46</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

## 1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand während 60 Tagen vom 16. September 2017 bis zum 20. November 2017 statt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Die Unterlagen konnten während der Auflage beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, oder im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau)) eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 15. September 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich und am 20. September 2017 im städtischen Amtsblatt.

Innerhalb der Auflagefrist gingen 60 Einwendungsschreiben ein, in denen insgesamt 78 unterschiedliche Anträge formuliert wurden.

## 1.3 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die eingereichten Einwendungen zum Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» betreffen diverse Themen. Diese wurden in die verschiedenen Themenbereiche gruppiert um eine bessere Übersicht über die Einwendungen zu ermöglichen. Die am häufigsten angesprochenen Aspekte betreffen im Wesentlichen die folgenden zwei Themen:

- Hochhäuser: mangelnde städtebauliche Einordnung, Reduktion der Höhe, Verzicht auf die Hochhäuser,
- Erhalt der bestehenden Brache / Freiraumnutzung.

# 2 Zusammenstellung der Einwendungen

In diesem Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» behandelt. Die Anträge werden nachfolgend im Wortlaut abgedruckt. Gleichlautende Anträge werden gemeinsam behandelt.

Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreiben und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form [Ex.y] Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens. Wenn zu einem Antrag mehrere Antragsnummern aufgeführt sind, wurde dieser Antrag in mehreren Einwendungsschreiben identisch formuliert.

## 2.1 Hochhäuser

### 2.1.1 Schattenwurf

#### 1. Berechnung Schattenwurf [E8.2, E13.2, E20.4, E55.1]

**Antrag:** Für die Berechnung des zulässigen Schattenwurfes ist die gesamte Überbauung des Teilareals C als eine Einheit zu betrachten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert. Er wird so verstanden, dass nicht der Schattenwurf der tatsächlich geplanten zwei Hochhäuser (sog. Projektschatten), sondern der aufgrund des Gestaltungsplans theoretisch mögliche Schatten zu beurteilen sei.

In den beiden Plänen zum Schattenwurf (Richtprojekt, Anhang 2 zum Planungsbericht) wird nachgewiesen, dass der Schattenwurf die gesetzlichen Vorgaben einhält.

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG<sup>1</sup> darf die Nachbarschaft in Wohnzonen oder in bewohnten Gebäuden durch den Schattenwurf von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt bei Grundstücken in Wohnzonen, wenn der Schattenwurf an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauert (sog. 2-Stunden-Schatten; § 30 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung<sup>2</sup>, ABV). Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn mit einem kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine gemäss der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht (§ 30 Abs. 2 ABV; Regel-Schatten). Das kantonale Recht geht davon aus, dass Nachbarinnen und Nachbarn den Schattenwurf eines der Bauordnung entsprechenden Bauvorhabens hinzunehmen haben (Vergleichs-Schatten). Gemäss Rechtsprechung können die Gestaltungsplanvorschriften die Parameter für das Vergleichsprojekt und damit den von einer Überbauung zu erwartenden Schatten definieren. Vorliegend wird der Vergleichs-Schatten aufgrund des in Art. 15 Vorschriften zum Gestaltungsplan definierten Vergleichsprojekts ermittelt. Liegt der Schatten des Projekts innerhalb des Vergleichs-Schattens, entspricht das Vorhaben den erwähnten Vorgaben des kantonalen Rechts.

Im Schattenplan «Vergleichsprojekt» (Richtprojekt, Anhang 2 zum Planungsbericht) wird nachgewiesen, dass der Projekt-Schatten des Richtprojekts innerhalb des Vergleichs-Schattens liegt. Damit sind die Vorgaben von § 30 Abs. 2 ABV eingehalten. Die Baubewilligung für die beiden Hochhäuser wird nur erteilt, wenn die hier aufgeführten gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind. Die Prüfung erfolgt aufgrund eines konkreten Projekts und nicht aufgrund eines gemäss Gestaltungsplan theoretisch möglichen Projekts, wie im Antrag verlangt wird.

Selbst der 2-Stunden-Schatten, der von zwei Hochhäusern ausgeht, die zusätzlich und über die erwähnten gesetzlichen Anforderungen hinaus horizontal und

<sup>1</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, LS700.1, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

<sup>2</sup> Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977, LS700.2, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

vertikal die aufgrund des Gestaltungsplans theoretisch zulässigen Maximalmasse ausschöpfen, führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung im Sinn von § 30 Abs. 1 ABV. Im 2-Stunden-Schattenplan «Projekt Mantellinie» (Richtprojekt, Anhang 2 zum Planungsbericht) wird nachgewiesen, dass der 2-Stunden-Schatten ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in einer Erholungszone und damit weder in einer Wohnzone noch einer anderen Zone mit Wohnanteils-pflicht liegt. Damit wären die gesetzlichen Vorgaben sogar bei dem beschriebenen theoretischen Maximal-Projekt erfüllt.

Im Planungsbericht zum Gestaltungsplan wird nachgewiesen, dass mit den Gestaltungsplan-Vorschriften ein Projekt möglich ist, das die gesetzlichen Vorgaben einhält.

## 2. Berechnung Schattenwurf [E25.1]

**Antrag:** Die beiden Wohntürme bilden eine Einheit und sind als solche zu behandeln, wenn es um die Berechnung des Schattenwurfes geht.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 1, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

## 3. Schattenwurf [E34.7]

**Antrag:** Schatten durch grosse Türme.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird in Frage gestellt, dass an diesem Standort die zwei höchsten Türme entstehen sollen. Sie seien nicht ins Stadtbild integriert und zu gross. Daraus ergäbe sich ein irritierender Schattenwurf, der für viele betroffene Bewohner nicht zumutbar sei.

Die Einwendung wird gestützt auf die Begründung so verstanden, dass der durch die Hochhäuser entstehende Schatten als zu gross empfunden wird und die Hochhäuser daher in der Höhe zu reduzieren seien. Dieser Antrag verfolgt daher das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird. In Bezug auf den Schattenwurf wird auf die Stellungnahme zum Antrag 1 verwiesen.

### 2.1.2 Verzicht auf Hochhäuser

## 4. Verzicht auf Hochhäuser [E25.2]

**Antrag:** Es sei auf Hochhäuser auf dem Areal zu verzichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, besteht aus drei Teilen, welche ein zusammenhängendes Gesamtkonzept ergeben: Dem Stadion, dem Genossenschaftsbau und den beiden Türmen.

Das Projekt ging aus einem Investoren-Studienauftrag als Sieger hervor, den der Stadtrat in der Folge des in der Volksabstimmung vom September 2013 abgelehnten Stadionprojektes der Stadt im September 2015 ausgeschrieben hatte. Im Vorfeld dieser Ausschreibung überwies der Gemeinderat dem Stadtrat mit Beschluss vom 29. Oktober 2014 das Postulat GR-Nr. 2014/285 mit folgendem Inhalt: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie er den Teilnehmern am Investorenwettbewerb für ein neues Fussballstadion in der Stadt Zürich eine grössere Flexibilität hinsichtlich ihrer Projekte gewähren kann. Die vom Stimmvolk bewilligte kommunale Wohnsiedlung oder ein adäquater Ersatz soll Teil des Projektes sein.». Diese Forderung war Grundlage für den Investoren-Studienauftrag. Das Verfahren wurde durch den einstimmigen Juryentscheid für das Projekt «Ensemble» und dem darauf basierenden Zuschlag abgeschlossen. Grundsätzliche Änderungen des Projektes, wie sie der Verzicht auf ganze Bestandteile des Gesamtkonzeptes bedeuten würde, werfen u.a. submissionsrechtliche Fragen auf. Sie hätten zur Folge, dass ein neuer Investorenwettbewerb mit geänderten Vorgaben nicht nur hinsichtlich der Gebäude im Teilgebiet C, sondern auch hinsichtlich des Finanzierungsmodells insbesondere für die Realisierung des Stadions durchgeführt werden müsste.

Ein Verzicht auf die Hochhäuser und damit auf einen wichtigen Bestandteil des Gesamtprojektes hat zur Folge, dass das gesamte Projekt nicht realisiert werden kann.

Der Ersatzneubau des Sportstadions ist im kantonalen Richtplan eingetragen mit kurzfristigem Realisierungshorizont. Mit diesem kantonalen Eintrag wird bestätigt, dass ein öffentliches Interesse an dem Stadion besteht und damit auch am Gestaltungsplan, der das Stadion ermöglicht.

#### **5. Verzicht auf Hochhäuser [E10.1]**

**Antrag:** Ich bin gegen die geplanten Hardturm-Hochhäuser.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

#### **6. Verzicht auf Hochhäuser [E44.1]**

**Antrag:** Die geplanten Zwillingstürme neben dem geplanten Fussballstadion sind ein städtebauliches Ärgernis und gehören dort nicht hin.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung des Antrages wird angeführt, dass Hochhäuser nicht einfach dort gebaut werden sollten, wo sie wirtschaftlichen Gewinn versprechen, sondern im Kontext mit der Umgebung. Am Rande der Erholungszone gehörten sie nicht hin

und wären ein Affront gegenüber dem ganzen Stadtquartier Höngg. Die Einwendung wird daher dahingehend verstanden, dass auf die Hochhäuser zu verzichten sei.

Dieser Antrag verfolgt damit das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

#### **7. Verzicht auf die Hochhäuser [E45.2]**

**Antrag:** Eventualantrag zu Antrag Nr. 67 [E45.1].

Auf die geplanten Türme sei zu verzichten und an ihrer Stelle sei eine gemischte Wohn- und Gewerbesiedlung mit preisgünstigen Mieten zu errichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

#### **8. Hochhäuser gesetzeswidrig [E28.1]**

**Antrag:** Die beiden Zwillingstürme auf dem Baufeld C sind gesetzeswidrig und sind nicht landschaftsverträglich.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

Er wird dahingehend verstanden, dass auf die Hochhäuser zu verzichten sei. Dieser Antrag verfolgt damit das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen. Die beiden Hochhäuser, die mit dem Gestaltungsplan zugelassen werden sollen, sind gesetzeskonform und stehen im Einklang mit den wegleitenden «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten»<sup>3</sup> (November 2001, aktualisierte Neuauflage 2012). Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahmen zu den Anträgen 1 und 11 verwiesen.

Dass der Gestaltungsplan und die vorgesehenen Hochhäuser im Grundsatz gesetzeskonform sind, wurde durch die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 20. Februar 2018 bestätigt.

#### **9. Stadtbild / Höhe der Hochhäuser [E2.1]**

**Antrag:** Einwendung gegen den privaten Gestaltungsplan der Hardturm – Wohntürme.

Die beiden geplanten Zwillingstürme auf dem Baufeld C sind mit 137 Meter viel zu hoch und stören das Stadtbild und sind nicht landschaftsverträglich, ausserdem sollte das Land nicht an private Investoren abgegeben werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt.**

**Stellungnahme:** In der Einwendung wird kein klarer Antrag formuliert.

---

<sup>3</sup> Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau: Hochhäuser in Zürich, Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, aktualisierte Neuauflage 2012, verfügbar über: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch) > Suche: «Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» (letzter Zugriff 12.2.2019).

Im Einwendungsschreiben wird insbesondere auf die geplanten Hochhäuser eingegangen, die mit 137 m viel zu hoch seien, das Stadtbild stören würden und nicht landschaftsverträglich seien. Zudem störe der Schattenwurf in der sonnenarmen Zeit stark. Diesbezüglich wird das Planungs- und Baugesetz (PBG) hinsichtlich Schattenwurf und Anforderungen an Hochhäuser angeführt. Zur Einordnung der Hochhäuser wird zudem auf die «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» der Stadt Zürich verwiesen. Es wird angeführt, die Hochhäuser seien städtebaulich zu hoch, lägen zu nahe an der Hangkante und würden das typische Stadtbild Zürichs nachhaltig zerstören.

Die Einwendung wird daher so verstanden, dass auf die Hochhäuser in der geplanten Form zu verzichten sei.

Die Einwendung verfolgt damit die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 1 (Schattenwurf), 4 (Verzicht auf Hochhäuser) und 11 (Höhe der Hochhäuser), weshalb auf die Stellungnahmen zu den genannten Anträgen verwiesen wird.

Die Abgabe des Landes an private Investoren ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Über den Abschluss von Baurechtsverträge ist in einer separaten Vorlage basierend auf anderen gesetzlichen Grundlagen zu entscheiden.

#### **10. Verzicht auf Hochhäuser [E8.1, E47.1]**

**Antrag:** Das Teilareal C ist analog zur heute bestehenden Grünanlage in einen öffentlichen Grünraum umzunutzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Aus der Begründung zum Antrag wird erkennbar, dass die heutige Freiraumnutzung der Stadionbrache (heute im Teilgebiet A des Gestaltungsplanes) in das Teilgebiet C verlagert werden soll. Dies erfordert den Verzicht auf die im Teilgebiet C beabsichtigten Hochhäuser

Dieser Antrag verfolgt damit das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

### **2.1.3 Höhe der Hochhäuser**

#### **11. Höhe der Hochhäuser [E22.1]**

**Antrag:** Die beiden massiven Zwillings-Wohntürme sind auf eine landschaftsverträgliche Höhe zu reduzieren.

Gemäss kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Im Winter stört der Schattenwurf am meisten. Auch wenn der Schatten nur eine Stunde die Sonne verdeckt, für mich als Bewohner am Hang (wohne an der [Hinweis: Adresse anonymisiert]) stört dieser Schatten in der sonnenarmen Zeit stark.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**



**Stellungnahme:**

In der Begründung zum Antrag wird angeführt, dass gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

In Bezug auf den Schattenwurf wird auf die Stellungnahme zu Antrag 1 verwiesen.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt, dass Gebiete, in denen Hochhäuser gestattet sind, im Zonenplan bezeichnet werden (§ 68 PBG). Die Stadt Zürich hat in der Bau- und Zonenordnung (BZO) in einem Ergänzungsplan Hochhausgebiete festgesetzt (Art. 2 Abs. 2 lit. h BZO<sup>4</sup>). Das Amt für Städtebau hat in einer Grundlagenarbeit sieben städtebauliche Prinzipien für die Ausscheidung der Hochhausgebiete definiert. Diese Prinzipien sind in den «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» aufgeführt und in einem Plan dargestellt. Sie stellen sicher, dass kein Hochhausgebiet in landschaftlich sensiblen Gebieten festgelegt wird.

Zu den städtebaulichen Prinzipien gehört, dass die Aussicht geschützt werden soll und daher in topographisch empfindlichen und bevorzugten Wohnlagen wie Hang-, Ansichts- und Aussichtslagen keine Hochhausgebiete ausgeschieden werden sollen. Dem erwähnten Plan in den Richtlinien können die betroffenen Hügel- und Aussichtslagen entnommen werden. So sind aufgrund dieser Prinzipien beispielsweise in grossen Teilen von Höngg keine Hochhäuser zulässig. Der in den Hochhaus-Richtlinien erwähnte Schutz der Aussichtslagen bedeutet daher nicht, dass kein Hochhaus in das Sichtfeld von einer beliebigen Parzelle in Hanglage errichtet werden darf. Es bedeutet vielmehr, dass in den Gebieten selbst, die eine bedeutende Aussicht haben, keine Hochhausgebiete ausgeschieden werden. Die Hochhausgebiete liegen auch nicht in den im erwähnten Plan der Richtlinien bezeichneten, sensiblen Baugebietsrändern.

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss Ergänzungsplan «Hochhausgebiete» im Hochhausgebiet I. Die BZO lässt hier Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 80 m zu (Art. 9 Abs. 2 BZO<sup>5</sup>). Hochhausgebiete I werden in den «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» als «weniger empfindlich» beurteilt. Gegenüber den Hochhausgebieten II (empfindlich) und III (sehr empfindlich) sind sie somit am wenigsten empfindlich. In Hochhausgebieten I ist die bestehende Stadtstruktur grossmassstäblich, heterogen und offen. Hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung sehen die Richtlinien denn auch vor, dass in den Gebieten I Gesamthöhen von über 80 m im Rahmen von Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen möglich sind.

Das PBG stellt zudem Anforderungen an die konkreten Hochhausprojekte. So müssen Hochhäuser verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung einen ortsbaulichen Gewinn bringen und architektonisch besonders gut gestaltet sein (§ 284 Abs. 1 und 2 PBG). Das Gesetz konkretisiert diese Anforderungen nicht weiter. Üblicherweise sind dabei Aspekte wie Aussenraum, Erdgeschoss, architektonische Qualität und Öffentlichkeitsbezug relevant. Ob ein konkretes Hochhausprojekt diese Anforderungen erfüllt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen.

---

<sup>4</sup> Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

<sup>5</sup> Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, AS 700.100

Das Projekt «Ensemble» wurde im Investoren-Studienauftrag Areal Hardturm am 7. Juli 2016 vom Beurteilungsgremium einstimmig als Sieger bestimmt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dazu wurden konkrete Empfehlungen formuliert. Das Projekt «Ensemble» wurde anschliessend intensiv weiterbearbeitet. Dabei galt es u.a. verschiedene behördliche Vorgaben zu erfüllen. Die Weiterbearbeitung des Projektes zum Richtprojekt (Stand 13. November 2018), das dem privaten Gestaltungsplan zugrunde liegt, wurde am 27. Februar 2019 insbesondere im Hinblick auf die städtebaulichen und architektonischen Aspekte der Weiterbearbeitung von einem Ausschuss der FachpreisrichterInnen des Beurteilungsgremiums als unabhängiges Fachgremium beurteilt.<sup>6</sup> Zusammenfassend kommt der Ausschuss dabei zum Schluss, dass alle Empfehlungen des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag in hoher Qualität umgesetzt wurden. Insgesamt wird dem weiterbearbeiteten Projekt durchgehend eine besonders gute Gesamtwirkung attestiert. Es wird festgehalten, dass das Projekt «Ensemble» noch immer durch den titelgebenden Ansatz besticht, die drei Bauaufgaben als Gesamtheit zu lösen. Die städtebauliche Betrachtung und Beurteilung habe sich demnach immer am Ganzen zu orientieren. Erst die Gesamtheit des Projekts ermögliche und sichere die überzeugende Einordnung in den städtebaulichen Kontext.

Im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung der Hochhäuser stellt der Ausschuss des Beurteilungsgremiums Folgendes fest: «Die zurückhaltende Höhenentwicklung des Stadions nimmt nicht nur Rücksicht auf die neue Wohnsiedlung, sondern öffnet auch das Gesichtsfeld für die gegenüberliegende Bernoulli-Siedlung. Gleichzeitig erfordern das niedrig ausgelegte Stadion und der Freiraum des Hardhofs und des Limmatraums die geplante Höhenentwicklung der beiden Hochhäuser. Weniger hoch konzipierte Hochhäuser wären aufgrund der Grösse des freien Raums, der sie umgibt, zu wenig raumprägend. Die Höhe der Hochhäuser ist proportional zur Umgebung und zum Stadion richtig gesetzt. Auch im grösseren städtebaulichen Kontext erweist sich das «Ensemble» als überzeugendes Bindeglied zwischen Zürich-West und der Achse zum Bahnhof Altstetten. [...] Die Hochhäuser stehen an einer wichtigen Verkehrsachse und an einem Platz. Sie setzen an der Kreuzung Pfingstweid- und Hardturmstrasse einen wichtigen Akzent, der aufgrund der erwähnten Umgebung kräftig sein muss. Damit kommt den beiden Hochhäusern des Projekts «Ensemble» die wichtige Funktion des verbindenden Scharniers zu, es ist ein «Missing Link», der die beiden Gebiete zusammenführt.»

Im Gestaltungsplan werden stufengerecht verschiedene Regelungen zur Sicherstellung der erwähnten Anforderungen gemäss § 284 Abs. 1 und 2 PBG getroffen:

Mit der Gliederung in drei Teilgebiete (Gestaltungsplan-Vorschriften Art. 4) und der damit einhergehenden offenen Bebauungsstruktur wird die städtebauliche Einordnung der drei verschiedenen Stadtbausteine und insbesondere der beiden Hochhäuser in die bestehende heterogene Stadtstruktur sichergestellt. Gleichzeitig ermöglicht die offene Bebauungsstruktur verschiedene öffentlich nutzbare Freiräume, deren Gestaltung gesamthaft zu betrachten und mit dem ersten Baugesuch auf dem Areal nachzuweisen ist (Gestaltungsplan-Vorschriften Art. 22). Der Bezug zwischen Innen- und Aussenraum wird durch Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Eingangsgeschosses thematisiert (Art. 9).

---

<sup>6</sup> Stadt Zürich, Amt für Städtebau: Areal Hardturm, Beurteilung der Weiterbearbeitung, 27.02.2019, Protokoll vom 1.03.2019

Bezüglich der architektonischen Qualität wird mit Art. 16 (Gesamt- und Sockelhöhen) der sorgfältigen Gliederung des Hochhauses und einem bewussten Umgang mit den Themen Sockel, Schaft und oberer Abschluss Rechnung getragen. Zur Dachgestaltung regeln die Art. 17 und Art. 18 ergänzend den Umgang mit dem Dach, welches als fünfte Fassade ebenso sorgfältig wie die restlichen Fassaden der Hochhäuser zu gestalten ist. Insgesamt sichert Art. 27 (Gestaltung) die besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beabsichtigten Hochhäuser aufgrund ihrer Lage im Hochhausgebiet I gemäss BZO in dem hinsichtlich Hochhäusern am wenigsten sensiblen Gebiet der BZO liegen und mit den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten vereinbar sind. Mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes wird auf Stufe der Sondernutzungsplanung gewährleistet, dass die gesetzlichen Vorgaben zur städtebaulichen Einordnung erfüllt werden können. Ob ein konkretes Hochhausprojekt die Anforderungen an die Gestaltung erfüllt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen.

Zudem hat die Baudirektion des Kantons Zürich in der Vorprüfung des Gestaltungsplanes bestätigt, dass mit dem Gestaltungsplan die qualitätsvolle Einbettung des Projekts in den städtebaulichen Kontext sichergestellt wird.

#### **12. Höhe der Hochhäuser [E54.1, E36.1]**

**Antrag:** Die geplanten 137 m hohen Zwillings-Hochhäuser auf dem Hardturmareal auf höchstens 80 m Bauhöhe beschränken oder aber ganz auf den Bau verzichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag beinhaltet zwei Anträge. Der Antrag zur Beschränkung der Bauhöhe verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag 11, weshalb hier auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

Der Antrag zum Verzicht auf die Hochhäuser entspricht Antrag Nr. 4. Daher wird diesbezüglich auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

#### **13. Höhe der Hochhäuser [E33.1]**

**Antrag:** Ich bitte sie die Hochhäuser auf ein für das Auge verträgliches Mass zu reduzieren, so dass Zürich weiterhin unverwechselbar bleibt und sich das Stadion harmonisch in das Stadtbild einfügt, so wie zum Beispiel in Graz das Kunsthaus die «Bubble» oder in Bilbao das Guggenheimmuseum.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

#### **14. Höhe der Hochhäuser [E19.1, E29.1]**

**Antrag:** Die beiden Zwillingstürme auf dem Baufeld C sind mit 137 Meter viel zu hoch, stören das Stadtbild und sind nicht landschaftsverträglich.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 1, 4 und 11, weshalb auf die Stellungnahmen zu den genannten Anträgen verwiesen wird.

**15. Höhe der Hochhäuser [E42.1]**

**Antrag:** Die beiden Wohn- und Geschäftstürme im Baufeld C von je 137 Metern Höhe sind viel zu dominant und müssen in der Gebäudehöhe wesentlich reduziert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**16. Höhe der Hochhäuser [E49.1]**

**Antrag:** Die beiden überdimensionierten Zwillingstürme sind weder städtebaulich noch finanziell, noch von der Lebensqualität her ein Gewinn für unsere Stadt und deren Bevölkerung. Ganz im Gegenteil, Stadt und Bevölkerung würden beim Erteilen einer Sonderbewilligung leiden. - Deshalb bitte ich Sie meine Gedanken in Ihre Überlegungen einfließen zu lassen und die Türme auf maximal die halbe Höhe zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Antrag wird eine Begrenzung der Gesamthöhe der Hochhäuser auf ca. 68 m verlangt.

Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

In Bezug auf die im Antrag erwähnte Sonderbewilligung wird weder aus dem Antrag noch aus der Begründung klar, was damit gemeint ist. 11Der Private Gestaltungsplan ist ein Instrument der Nutzungsplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Private Gestaltungspläne bedürfen demnach der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Zürich und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Ein Sonderbewilligung ist nicht erforderlich.

**17. Höhe der Hochhäuser [E7.1]**

**Antrag:** Ich bitte sie deshalb, die Türme auf die halbe Höhe zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Antrag wird eine Begrenzung der Gesamthöhe der Hochhäuser auf ca. 68 m verlangt.

Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**18. Höhe der Hochhäuser [E48.1]**

**Antrag:** Obwohl das Projekt sehr geschickt «verpackt» worden ist, komme ich nicht darum herum von einer Mogelpackung zu sprechen bei der die Bedeutung für das Stadtbild und die Bewohner der Umgebung total ausser Acht gelassen wurde. - Ich bitte Sie meine Gedanken in Ihre Überlegungen einfließen zu lassen und die Türme auf maximal die halbe Höhe zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Antrag wird eine Begrenzung der Gesamthöhe der Hochhäuser auf ca. 68 m verlangt.

Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**19. Höhe der Hochhäuser [E5.1]**

**Antrag:** Ich bitte Sie deshalb, die beiden Türme auf höchstens 70 m Höhe zu beschränken.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung zum Antrag werden insbesondere Aspekte der städtebaulichen Einordnung, der Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Grundlagen und des Schattenwurfs der beabsichtigten Hochhäuser angesprochen. Damit verfolgt dieser Antrag die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 1 und 11, weshalb auf die Stellungnahme zu diesen Anträgen verwiesen wird.

**20. Höhe der Hochhäuser [E26.1]**

**Antrag:** Die Höhe der Hochhausbauten auf dem Teilareal C ist auf 80 m zu begrenzen, die maximal anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen sei proportional von 22 000 auf 13 000 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**21. Höhe der Hochhäuser [E40.1]**

**Antrag:** Die Türme seien auf ein quartierübliches Mass (maximal 80 m) zu reduzieren, proportional sei auch die Nutzfläche zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**22. Höhe der Hochhäuser [E30.1]**

**Antrag:** Die beiden Zwillingstürme sind mit 137 Meter viel zu hoch und stören das Stadtbild, sie sind auf die in den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten «Hochhäuser in Zürich» festgesetzte Höhe von 80 m zu beschränken.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**23. Höhe der Hochhäuser [E50.1]**

**Antrag:** Die geplanten Zwillingtürme auf dem Baufeld C sind bezüglich ihrer Höhe auf ein allgemeinverträgliches Mass zu reduzieren (max. 80 m).

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**24. Höhe der Hochhäuser [E39.1, E53.1]**

**Antrag:** Verzicht auf Überschreitung der maximalen Hochhaushöhe von 80 Metern gemäss Richtlinien um 60 Meter.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**25. Höhe der Hochhäuser [E35.1]**

**Antrag:** Die Hochhäuser sollen um ca. einen Drittel reduziert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Antrag wird eine Begrenzung der Gesamthöhe der Hochhäuser auf ca. 91 m verlangt. In der Begründung zum Antrag wird insbesondere auf die Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an Hochhäuser eingegangen.

Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 1 und 11, weshalb auf die Stellungnahme zu diesen Anträgen verwiesen wird.

**26. Höhe der Hochhäuser [E41.1]**

**Antrag:** Die Hochhäuser sollen eine maximale Höhe von ca. 100 Meter einhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung zum Antrag wird insbesondere auf die Vereinbarkeit der Hochhäuser mit den «Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» sowie die gesetzlichen Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an Hochhäuser eingegangen. Diese würden mit den beabsichtigten Hochhäusern verletzt.

Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 1 und 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**27. Höhe der Hochhäuser [E32.1]**

**Antrag:** Die Erstellung der beiden Hochhäuser auf dem Baufeld C mit einer Höhe von 137 Metern ist zu verweigern. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 100 Meter ab gewachsenem Terrain zu beschränken.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt in Bezug auf die Höhe der Hochhäuser das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

Im Hinblick auf die massgebende Terrainhöhe ist auf folgendes hinzuweisen: Innerhalb des Gestaltungsplans wird die Gesamthöhe der Bauten nicht ab dem gewachsenen Terrain gemessen, sondern ab dem gemäss Plan definierten Terrain (§ 5 Abs. 2 lit. a Allgemeine Bauverordnung). Dieses Terrain orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen und an den an das Areal angrenzenden Strassen. Dieses Vorgehen dient der Planungssicherheit und der Transparenz über die bei der Bemessung der Gesamthöhe massgebende Höhenkote des Terrains.

**28. Höhe der Hochhäuser [E31.1]**

**Antrag:** Mit meinem Antrag bitte ich Sie, eine Lösung anzustreben, bei der die Bauhöhe 100 Meter nicht überschreitet.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**29. Höhe der Hochhäuser [E60.1]**

**Antrag:** Die Höhe der beiden Hochhäuser ist auf 115 m zu beschränken.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**30. Höhe der Hochhäuser [E27.1]**

**Antrag:** Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet C ist auf 120 m zu begrenzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

## 2.2 Freiraum

### 31. Freiraum pro Einwohner [E34.2]

**Antrag:** Der Mindestfreiraum von 8 m<sup>2</sup> pro Einwohner soll gewährleistet sein.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Stadt Zürich erstellt ca. alle 3 Jahre eine Berechnung zur Freiraumversorgung der Wohnbevölkerung für die gesamte Stadt. Die letzte Berechnung von 2016 weist für Zürich-West insgesamt einen guten Freiraumversorgungsgrad auf, vgl. nachfolgende Abbildung.

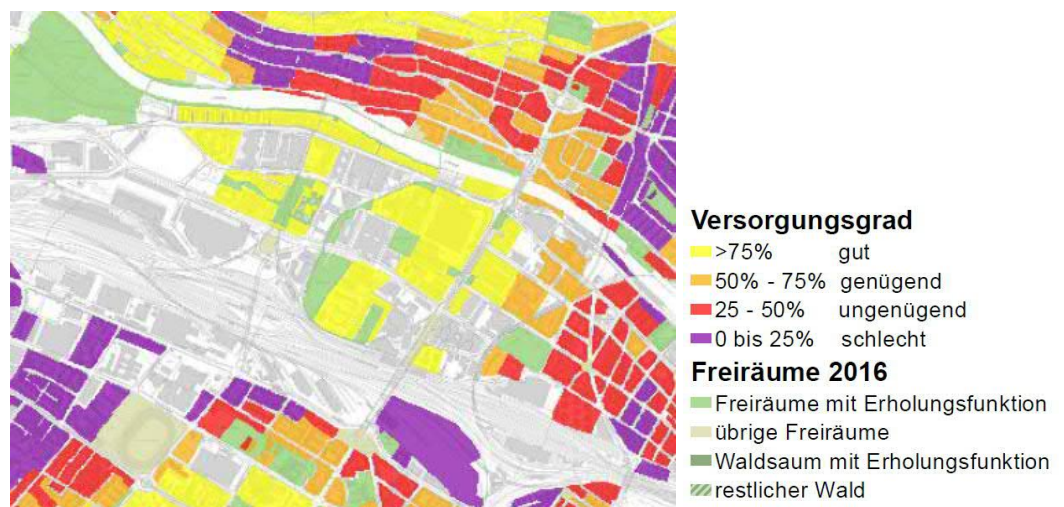


Abb. 1: Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich: Freiraumversorgung der Wohnbevölkerung 2016, 2.02.2017, Auszug

Dargestellt ist die Versorgung mit zu Fuss erreichbarem, allgemein zugänglichem Freiraum, der sich aufgrund seiner multifunktionalen Nutzbarkeit für die alltägliche Erholung eignet. Massgebend für die Berechnung der Freiraumversorgung sind folgende zwei Faktoren: Einerseits das Angebot an erholungsrelevantem Freiraum sowie dessen Nutzbarkeit und Kapazität, andererseits die Nachfrage nach Freiraum im Einzugsbereich.

Bei dem in der Einwendung geforderten Mass von 8 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine Zielsetzung für eine gute Freiraumversorgung aus dem regionalen Richtplan.

Als Planungsrichtwerte für die Gesamtstadt gelten 8 m<sup>2</sup> Freiraum pro Einwohner und 5 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz. Diese Richtwerte können nicht auf ein einzelnes Baugrundstück herabgebrochen werden. Bei der innerstädtischen Freiraumversorgung seien Parks und Plätze von besonderer Bedeutung. Als Massnahme (Kap. 3.3.3) ist im regionalen Richtplan festgelegt: «Für die differenzierte, bedarfsgerechte landschafts- und naturverträgliche (Weiter-) Entwicklung von Erholungsräumen werden Landschaftsentwicklungskonzepte, Freiraumkonzepte, Nutzungskonzepte usw. erarbeitet und umgesetzt.»

Für Zürich-West besteht bereits ein solches städtisches Freiraumkonzept, das im Dezember 2011 von der Delegation für stadträumliche Fragen (DsF) der Stadt Zürich beschlossen wurde. Dieses Konzept sieht für Zürich-West eine Vielfalt von Freiräumen mit unterschiedlicher Ausprägung und Funktion vor. In Zürich-West wurde in den letzten 15 Jahren auf der Basis des Freiraumkonzeptes eine Vielzahl



von unterschiedlich ausgestalteten, öffentlich zugänglichen Freiräumen realisiert. Unter anderem sind dies folgende Freiräume: Turbinenplatz, Puls 5, Wipkingerpark, Gleisbogen, Dachgarten Toni-Areal, Maaghof, Maagplatz, Quartierpark Pfingstweid, Schiffbauplatz. Weitere Freiflächen sind im Bau oder geplant: z.B. Quartierpark Schütze. Sie alle stehen vielfältigen Nutzungen und der Kontaktpflege unter der Quartierbevölkerung zur Verfügung.

Für das Areal-Hardturm ist gemäss Freiraumkonzept ein Stadionplatz vorgesehen. Der Gestaltungsplan sichert diesen parzellenübergreifend, sodass ein grosszügiger Stadtraum entstehen wird.

Neben dem geforderten Stadionplatz weist der Gestaltungsplan zwei weitere öffentlich nutzbare Plätze und weitere durch eine Freiflächenziffer vorgeschriebene Freiräume auf. Aufgrund dieser mit dem Gestaltungsplan gesicherten Freiräume für das Areal Hardturm, kann auch mit Realisierung des beabsichtigten Projektes weiterhin von einer guten Freiraumversorgung ausgegangen werden.

Im Herbst 2018 wurde der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten öffentlich aufgelegt. Der kommunale Richtplan konkretisiert die Vorgaben des regionalen Richtplans. Beispielsweise werden im kommunalen Richtplan «Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion» und auch «Freiräume mit allgemeiner Erholungsfunktion» festgesetzt. Für den Perimeter des Privaten Gestaltungsplans sieht der Entwurf des kommunalen Richtplans keine solchen Festlegungen vor. Das Areal wird vielmehr als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus» ausgewiesen.

### **32. Erhalt Zwischennutzung [E4.1, E24.1, E47.2]**

**Antrag:** Das Hardturm-Areal bleibt als Freiraum für kulturelle Anlässe und Veranstaltungen erhalten. Es werden nur am Rande des Areals Wohnungen gebaut.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

Die Einwendung wird dahingehend verstanden, dass auf mindestens einen Teil des Projektes «Ensemble», das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, bestehend aus Hochhäusern, Stadion und Genossenschaftsbau zugunsten eines Freiraumes zu verzichten sei. Das entspricht dem Verzicht auf einen integralen Bestandteil des Projektes im Gestaltungsplan. Dieses Ziel wird auch mit dem Antrag Nr. 4 verfolgt, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

Das städtische Konzept für die Freiraumversorgung von Zürich-West wird in der Stellungnahme zum Antrag Nr. 31 beschrieben, weshalb in Bezug auf die Freiraumversorgung auf diese Stellungnahme verwiesen wird.

Zur Nutzung des Hardturm-Areals als Freiraum ist grundsätzlich Folgendes zu erwähnen:

Im Jahr 2010 hat die Credit Suisse (CS) ihre Grundstücke auf dem Areal Hardturm der Stadt Zürich verkauft – mit einem Rückkaufsrecht bis 2035, falls das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions genutzt würde. Die Fläche, die heute als Freiraum genutzt wird, liegt im Bereich der früheren CS-Grundstücke und ist damit von dem erwähnten Rückkaufsrecht betroffen.

Die Stadt Zürich hat dem Verein Stadionbrache mit Gebrauchsleihvertrag von Ende Juni 2011 einen Teil des Areals (ca. 34 000 m<sup>2</sup>) für eine Zwischennutzung zu Gunsten des Quartiers überlassen. Die Vertragsdauer endet demgemäss spätestens mit Baubeginn zur Erstellung eines Fussballstadions. Seinerzeit ist man im Zusammenhang mit dem damaligen Stadionprojekt der Stadt von einem Baubeginn 2014 ausgegangen. Es war also von Beginn an klar, dass die Freiraumnutzung temporären Charakter hat.

Nachdem das Stadionprojekt der Stadt in der Volksabstimmung vom September 2013 abgelehnt worden war, setzte der Stadtrat auf die Initiative von privaten Investorinnen und Investoren und schrieb im September 2015 einen Investoren-Studienauftrag aus. Im Vorfeld dieser Ausschreibung überwies der Gemeinderat dem Stadtrat mit Beschluss vom 29. Oktober 2014 das Postulat GR-Nr. 2014/285 mit folgendem Inhalt: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie er den Teilnehmern am Investorenwettbewerb für ein neues Fussballstadion in der Stadt Zürich eine grössere Flexibilität hinsichtlich ihrer Projekte gewähren kann. Die vom Stimmvolk bewilligte kommunale Wohnsiedlung oder ein adäquater Ersatz soll Teil des Projektes sein.». Diese Forderung war Grundlage für den Investoren-Studienauftrag. Das Verfahren wurde durch den einstimmigen Juryentscheid für das Projekt «Ensemble» und dem darauf basierenden Zuschlag abgeschlossen. Grundsätzliche Änderungen des Projektes, wie sie der Verzicht auf ganze Bestandteile des Gesamtkonzeptes bedeuten würde, werfen u.a. submissionsrechtliche Fragen auf. Sie hätten zur Folge, dass ein neuer Investorenwettbewerb mit geänderten Vorgaben durchgeführt werden müsste und der Vertrag mit dem ausgewählten Siegerteam aufgelöst werden müsste.

Die neuen Freiräume, die der Gestaltungsplan auf dem Areal Hardturm festlegt, werden so gestaltet, dass sie den QuartierbewohnerInnen z.B. baumbestandene Plätze bieten, welche im Alltag genutzt werden können. Es wird weiterhin Flächen geben, die für kulturelle Anlässe und Veranstaltungen genutzt werden können.

### **33. Erhalt Zwischennutzung [E1.1]**

**Antrag:** Als Anwohnerin und vor allem aktive Nutzerin der heutigen Brache wird mir das Biotop für meine Generationen Übergreifende Kontaktpflege in der Nachbarschaft genommen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert. Er wird dahingehend verstanden, dass die bestehende Zwischennutzung erhalten bleiben soll und auf die Realisierung aller oder einzelner Projektbestandteile zu verzichten sei.

Das entspricht dem Verzicht auf mindestens einen integralen Bestandteil des Projektes, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Dieses Ziel wird auch mit dem Antrag Nr. 4 verfolgt, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird. In Bezug auf die heutige Freiraumnutzung auf dem Areal Hardturm wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 32 verwiesen.

**34. Erhalt Zwischennutzung [E58.1]**

**Antrag:** Das Hardturm-Areal bleibt als Freiraum für kulturelle Anlässe, Veranstaltungen und als Freiraum erhalten. Vision eines «Central-Park» ohne Fragmentierung in Teilareale.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 4 und 32 weshalb auf die Stellungnahmen zu den genannten Anträgen verwiesen wird.

**35. Erhalt Zwischennutzung [E6.1]**

**Antrag:** Ich verbringe gerne meine Freizeit auf der Brache. Ich sehe nicht wo ich beim neuen Projekt in Zukunft dasselbe tun kann. Die Brache ist darum zu erhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert. Er wird dahingehend verstanden, dass zugunsten einer Freiraumnutzung auf mindestens einen integralen Bestandteil des Projektes, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, verzichtet werden soll. Dieses Ziel wird auch mit dem Antrag Nr. 4 verfolgt, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

Betreffend Brachennutzung wird zudem auf die Stellungnahme zu Antrag 32 verwiesen.

**36. Lebensraum / Zwischennutzung [E37.1]**

**Antrag:** Mehr Lebensraum im Gestaltungsplan.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird insbesondere die soziale und ökologische Funktion und Bedeutung der Stadionbrache für das Quartier angeführt. Zudem wird der Nutzen des Stadions für die Familien im Quartier in Frage gestellt. Bei grosszügigem und bezahlbarem Wohnraum sei dem nicht so.

Der Antrag wird daher so verstanden, dass die Zwischennutzung der Brache zu erhalten und auf das Stadion zu verzichten sei. Damit verfolgt der Antrag hinsichtlich Erhalt der Stadionbrachen das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 32, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird. Der Erhalt der Brache bedingt den Verzicht auf mindestens einen Teil des Projektes «Ensemble», das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Das gleiche gilt für einen Verzicht auf das Stadion selber. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zu Antrag 4 verwiesen.

**37. Grünraum / Erhalt Zwischennutzung [E34.1]**

**Antrag:** Grünraum für die Stadtbewohner muss gewährleistet sein.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird darauf verwiesen, dass der Grünraum der Stadionbrache sehr beliebt sei, sich bestens integriert habe und zu einem festen Bestandteil geworden sei.

Der Antrag wird daher so verstanden, dass die Zwischennutzung der Brache zu erhalten sei. Das entspricht Antrag Nr. 32, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird. Der Erhalt der Brache bedingt den Verzicht auf mindestens einen Teil des Projektes «Ensemble», das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 4 verwiesen.

**38. Freiraum für kulturelle Anlässe [E34.4]**

**Antrag:** Zürich braucht auch weiterhin freie Grossflächen für kulturelle Anlässe.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird angeführt, dass solche Grossflächen verschwinden bzw. in den letzten Jahren bereits verschwunden seien. Die Stadionbrache habe gezeigt, wie beliebt kulturelle Veranstaltungen seien.

Der Antrag wird daher so verstanden, dass auf mindestens einen Teil des Projektes «Ensemble», bestehend aus Hochhäusern, Stadion und Genossenschaftsbau, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, zu verzichten sei. Das entspricht dem Verzicht auf einen integralen Bestandteil des Projektes im Gestaltungsplan. Dieses Ziel wird auch mit dem Antrag Nr. 4 verfolgt, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird. Im Hinblick auf den Aspekt der Freiraumnutzung für kulturelle Anlässe wird auf die Stellungnahmen zu Antrag Nr. 32 verwiesen.

**39. Erhalt Grünfläche [E59.1]**

**Antrag:** Die bestehende Grünfläche im Teilareal A soll erhalten und in das Projekt integriert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 32, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**40. Erhalt Grünfläche [E14.1, 20.1]**

**Antrag:** Bau- und Nutzungsvorschriften: Die bestehende Grünfläche im Teilareal soll erhalten und in das Projekt integriert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert, da eine Bezeichnung des Teilareals fehlt. Er wird dahingehend verstanden, dass zu Gunsten der bestehenden Zwischennutzung auf mindestens einen integralen Bestandteil des Projektes, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, zu verzichten sei.

Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 4 und 32, weshalb auf die Stellungnahmen zu den genannten Anträgen verwiesen wird.

#### 41. **Erhalt Grünfläche [E52.1]**

**Antrag:** Auf dem Areal Hardturm bleibt eine grosse Grünfläche erhalten. Entweder im Teilareal A oder das Teilareal C wird in einen Grün- und Freiraum, analog zur heute auf der Stadionbrache bestehenden Grünanlage, umgenutzt.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt die gleichen Ziele wie die Anträge Nrn. 4, 31, 32 und 44, weshalb auf die Stellungnahmen zu den genannten Anträgen verwiesen wird.

#### 42. **Erhalt Grünfläche [E15.1]**

**Antrag:** Als Anwohner und Nutzer der Stadion-Brache Hardturm stelle ich mit Erschrecken fest, wie stark Grünfläche in Zürich West in den letzten paar Jahren ersatzlos dezimiert wurde. Zudem möchte ich keine Fussball-Hooligans vor der Haustüre.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird darauf verwiesen, dass im neuen Projekt keine Alternative im gleichen Umfang zur bestehenden Grünfläche bestehen würde. Die letzte unbebaute Fläche im Quartier solle anders genutzt werden.

Die Einwendung wird dahingehend verstanden, dass die bestehende Grünfläche der Brache im gleichen Umfang wie bisher zu erhalten sei. Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie die Anträge Nrn. 4 und 32, weshalb auf die Stellungnahmen zu diesen Anträgen verwiesen wird.

Insgesamt trifft die Aussage, wonach Grünflächen in Zürich-West dezimiert würden, nicht zu. Im Gegenteil sind in den letzten rund 15 Jahren in Zürich West verschiedene öffentlich zugängliche und vielfältig nutzbare Freiflächen mit einem nennenswerten Anteil an Grünflächen und/oder Bäumen entstanden, wo zuvor versiegelte Flächen (Industrienutzung) überwogen oder Freiflächen, wie z.B. die früheren Fussball-Trainingsplätze, nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. In Bezug auf die Freiraumversorgung wird ergänzend auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 31 verwiesen.

Zudem wird in der Begründung des Antrages angeführt, dass die Stadt das Verhalten der Fussball-Hooligans nicht im Griff habe. Zum Thema Sicherheit und Littering in Bezug auf Fussball Hooligans wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 75 verwiesen.

#### 43. Freiraumgestaltung [E43.5]

**Antrag:** Raum für die Bewohner/innen: Die Freiraumgestaltung ist so zu verbessern, dass für die neue und bestehende Quartierbevölkerung echte «Lebensräume» entstehen. Dazu sind die Vorschriften (Abschnitt C) in geeigneter Weise zu ergänzen (siehe Begründung).

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung des Antrages werden die Nutzungsmöglichkeiten und Vorzüge der heutigen Zwischennutzung der Stadionbrache hervorgehoben. Es wird befürchtet, dass die im Gestaltungsplan festgelegten Freiräume die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung, die heute von der Brachennutzung gedeckt werden, unberücksichtigt lassen. Damit thematisiert der Antrag offensichtlich vergleichbare Anliegen, wie die Anträge 4 und 32, weshalb diesbezüglich auf die Stellungnahme zu den genannten Anträgen verwiesen wird. In Bezug auf den Aspekt der Freiraumversorgung wird ergänzend auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 31 verwiesen

In der Begründung des Antrages werden zudem im Hinblick auf das mit dem Gestaltungsplan verlangte Gesamtkonzept zu den Freiräumen (Art. 22 Gestaltungsplan-Vorschriften, Stand 7.07.2017) weitere Forderungen gestellt:

- i. Ein Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung müsse bereits in einer überarbeiteten Version des Gestaltungsplans bzw. seiner Vorschriften eingebunden werden.
- ii. das Gesamtkonzept müsse unter Einbezug der Öffentlichkeit erstellt werden, insbesondere der Quartierbevölkerung.
- iii. falls eine Integration des Gesamtkonzepts als Ganzes ausgeschlossen würde, seien die Vorschriften des Gestaltungsplans um konkrete Anforderungen an ein solches zu ergänzen, welche über die im Planungsbericht genannten Grundsätze (bes. Kap. 4.4.2) hinausgingen.
- iv. Insbesondere solle auch verlangt werden, dass Ausgestaltung und Nutzung auch von den zukünftigen Nutzern selbst und andauernd mitbestimmt werden solle und sich das Konzept nicht nur auf eine Erstmöblierung beschränken solle.

Zu diesen Forderungen wird wie folgt Stellung bezogen:

Zu i.: Mit dem Gestaltungsplan wird grundsätzlich sichergestellt, dass der Freiraum nach einem Gesamtkonzept zu gestalten ist. Weiter werden die grundlegenden Anforderungen an die Freiraumgestaltung in den Gestaltungsplan-Vorschriften definiert. Im Richtprojekt zum Gestaltungsplan wird die Umgebungsgestaltung in ihren Grundzügen für das ganze Areal dargestellt und gesamthaft betrachtet. Damit werden sowohl die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplan stufengerecht verbindlich festgelegt als auch die Gestaltung nach einem Gesamtkonzept im Richtprojekt in geeigneter Tiefe aufgezeigt. Weitergehende Festlegungen sind auf der Planungsebene des Gestaltungsplanes weder zweckmässig noch üblich. Dies hat auf der Stufe Bauprojekt zu erfolgen. Dementsprechend wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt, dass mit dem ersten Baugesuch der Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich eingereicht werden muss.

Zu ii: In der Begründung zum Antrag wird Kap. 2.4.3 des Planungsberichts zum Gestaltungsplan (Stand 7.07.2017) erwähnt, in dem die Planungsgrundsätze des kantonalen Richtplans in Zentrumsgebieten (in der Begründung zum Antrag wird der

Begriff «Zentrumszone» verwendet; korrekt ist in Bezug auf den kantonalen Richtplan der Begriff „Zentrumsgebiet) aufgeführt sind. Im kantonalen Richtplan werden kooperative Planungsverfahren als Möglichkeit für den Einbezug der Öffentlichkeit genannt.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der kantonale Richtplan zur Art des konkreten Einbezugs der Öffentlichkeit keine verbindlichen Vorgaben macht. Er zeigt vielmehr Möglichkeiten auf. Grundsätzlich stellt auch die Mitwirkung gemäss §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes eine Möglichkeit des Einbezugs der Öffentlichkeit dar. In diesem Rahmen wurde schliesslich die hier behandelte Einwendung zum Gestaltungsplan eingebracht.

Ein darüber hinausgehender Einbezug der Öffentlichkeit, z.B. in Form einer sog. kooperativen Planung, hängt massgeblich vom bestehenden Handlungsspielraum ab. Das heisst ein partizipatives Mitwirkungsverfahren macht nur dann Sinn, wenn die Ergebnisse auch tatsächlich aufgenommen werden können. Es muss ein gewisser Handlungsspielraum bestehen oder herstellbar sein.

Im vorliegenden Fall wurden vom Gemeinderat die massgebenden Grundlagen für den Investoren-Studienauftrag definiert, aus dem das Projekt «Ensemble» hervorging. Demnach sollte neben einem Fussballstadion auch eine gemeinnützige Wohnsiedlung Gegenstand der Planung sein. Zudem sollte den Teilnehmenden am Studienauftrag für die verbleibende Fläche grosse Flexibilität für ein Investorenprojekt eingeräumt werden (Postulat GR Nr. 2014/285). Vgl. diesbezüglich auch die Stellungnahme zu Antrag Nr. 4. Das grundlegende Nutzungsprogramm war also vorab definiert, so dass diesbezüglich (aufgrund der Grösse des Areals) kein weiterer Spielraum bestand.

Im Hinblick auf die Gestaltung der unter diesen grundsätzlichen Rahmenbedingungen verbleibenden Freiräume ist festzustellen, dass diesbezüglich vielfältige Rahmenbedingungen einzuhalten sind, die insbesondere aufgrund des Stadions deutlich von anderen Wohn- und Gewerbeüberbauungen abweichen. Dies sind insbesondere Aspekte der Sicherheit, die auch erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächengestaltung, Bepflanzung und Möblierung der Freiräume haben. Dies hat zur Folge, dass auch für die Gestaltung der Freiräume alleine kein genügend grosser Handlungsspielraum besteht, der dem Anspruch eines partizipativen Mitwirkungsverfahrens gerecht würde.

Aus den genannten Gründen ist eine über den gesetzlichen Rahmen des PBG hinausgehende Mitwirkung der Öffentlichkeit beim vorliegenden Gestaltungsplan bzw. bei der Gestaltung der Freiräume nicht in einem genügend Masse möglich, weshalb davon abgesehen wurde.

Zu iii: Die Umgebungsgestaltung ist Teil des Richtprojekts. Wichtige Faktoren wie etwa die minimale Grösse der drei öffentlich nutzbaren Plätze werden in den Bestimmungen festgelegt. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden in den Vorschriften des Gestaltungsplanes in den Abschnitt «C. Freiraum» und «D. Gestaltung» verbindlich definiert. Darüber hinausgehende Festlegungen sind auf Stufe Gestaltungsplan weder notwendig noch zweckmässig (vgl. Erläuterungen zu i).

Zu iv: Der Gestaltungsplan ist ein Instrument der Nutzungsplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Aspekt, welche Personengruppen für die Gestaltung und Nutzung bestimmter Anlagen zuständig bzw. einzubeziehen

sind, ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Für die geforderte Regelung besteht in einem Gestaltungsplan damit keine Rechtsgrundlage.

#### 44. Mehr Grünraum [E18.1]

**Antrag:** Mehr Grünfläche im Gestaltungsplan.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird darauf verwiesen, dass in Zürich West viel neuer Wohn- und Büroraum erstellt würde und für diese Personen zu wenige grossflächige Grünzonen als Erholungsraum zur Verfügung stünden. Die existierenden Grünräume seien überstrapaziert.

Dieser Antrag thematisiert damit vergleichbare Anliegen wie die Anträge Nrn. 4, 31 und 32, weshalb auf die Stellungnahme zu diesen Anträgen verwiesen wird.

Zudem wird in der Begründung zum Antrag bemängelt, dass im Projekt der Grünstadt-Initiative keine Rechnung getragen würde.

Infolge der Volksabstimmung über die Grünstadt-Initiative wurde der Gegenvorschlag in Art. 2<sup>octies</sup> Gemeindeordnung<sup>7</sup> aufgenommen, der wie folgt lautet:

«<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Sicherung von öffentlichem Grünraum auf dem gesamten Gemeindegebiet und in allen Quartieren ein.

<sup>2</sup> Sie ergreift Massnahmen, um unversiegeltes Land zu schützen und zu vernetzen, um dessen Qualität als Naherholungsgebiet sowie dessen ökologische Funktion langfristig zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Sie sorgt dafür, dass in allen Quartieren ökologisch wertvoller, multifunktionaler und der Nutzungsdichte entsprechender Grünraum besteht.»

Das in dieser programmatischen Vorschrift verfolgte öffentliche Interesse an Grünraum steht anderen öffentlichen Interessen gegenüber. Im vorliegenden Fall ist dies neben weiteren in Absatz 2 der Gemeindeordnung formulierten öffentlichen Interessen insbesondere das öffentliche Interesse am Bau eines Fussballstadions auf dem Areal-Hardturm. Dieses ist mit dem Eintrag im kantonalen Richtplan auch auf kantonalen Stufe formuliert worden. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt wurde über einen Investoren-Studienauftrag ermittelt. Im Studienauftragsprogramm wurden von den Teilnehmenden drei Teilprojekte gefordert:

- ein Fussballstadion für 18 000 Zuschauende (nationale Spiele),
- eine gemeinnützige Wohnsiedlung mit 14 700 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sowie
- ein Investorenprojekt, das nach den Bedürfnissen des Investors konzipiert werden durfte, zur Erwirtschaftung der erforderlichen Rendite.

Unter diesen Rahmenbedingungen verbleibt grundsätzlich nur eine begrenzte Fläche für Frei- oder Grünräume auf dem Areal. Bei der Gestaltung dieser Räume sind vielfältige Rahmenbedingungen einzuhalten, die insbesondere aufgrund des Stadions deutlich von anderen Wohn- und Gewerbeüberbauungen abweichen. Dies sind insbesondere Aspekte der Sicherheit, die auch erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächengestaltung, Bepflanzung und Möblierung der Freiräume haben. Mit

---

<sup>7</sup> Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO) vom 26. April 1970, AS 101.100.



dem Gestaltungsplan wird den unterschiedlichen Anforderungen an den Freiraum, insbesondere an die Aufenthaltsqualität und Begrünung einerseits und Sicherheitsanforderungen andererseits bestmöglich Rechnung getragen und diese miteinander in Einklang gebracht. So werden im Gestaltungsplan u.a. folgende Festlegungen getroffen:

- Lagen, an denen grosskronige Bäume zu pflanzen sind,
- öffentlich nutzbare Fuss- und Velowege,
- Pflicht zum Einreichen eines Umgebungsplanes für den gesamten Geltungsbe-  
reich mit dem ersten Baugesuch,
- Mindestgrössen für die drei öffentlich nutzbaren Plätze,
- Freiflächenziffer je Teilgebiet,
- Minimierung der Versiegelung sowie
- Dachbegrünung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die betrieblich (insbesondere aufgrund des Stadionbetriebs) erforderliche Versiegelung auf das minimal erforderliche Mass beschränkt wird und zusätzlich Massnahmen zur Begrünung getroffen werden. Dies insbesondere in Abwägung mit Sicherheitsinteressen.

#### **45. Freiraum / Baufeld unterirdische Parkierung [E14.2, E20.2]**

**Antrag:** Freiraum: Das Baufeld der unterirdischen Parkierung ist auf den Bereich der Hochbauten zu begrenzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag zielt gemäss den Begründungen und des im Antrag genannten Begriffs «Freiraum» auf den Hochwasserschutz und damit zusammenhängend auf die Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser ab.

Im Hinblick auf die Versickerung ändert die Ausdehnung des Baufeldes der unterirdischen Parkierung nichts an der mit dem Gestaltungsplan verankerten Pflicht zur Versickerung von unverschmutztem Regenwasser gemäss Art. 50. Das Regenwasser ist also unabhängig von der Grösse des Baufeldes der unterirdischen Parkierung zu versickern.

Die Beurteilung der Hochwassersituation kann der Beilage B06b (Hochwasserschutz) zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes sowie dem Planungsbericht entnommen werden. Demnach kommt es selbst bei einem 300 jährlichen Ereignis (HQ300) zu keinen Überschwemmungen im Projektperimeter. Auf Stufe des Bauprojekts ist abzuklären, ob bei dem als Sonderobjekt definierten Stadion oder bei der Tiefgarage Hochwasserschutzmassnahmen für ein 500-jährliches Extremhochwasser zu treffen sind. In den Gestaltungsplan-Vorschriften wurde in diesem Kontext nach der öffentlichen Auflage ein neuer Art. 51 aufgenommen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen». Damit wurde das Thema Hochwasserschutz im Gestaltungsplan stufengerecht behandelt und die erforderlichen Nachweise zum Hochwasserschutz erbracht.

Zur Ausdehnung des Baufeldes der unterirdischen Parkierung wird ergänzend auf folgende Zusammenhänge hingewiesen: Die Ausdehnung des Baufeldes der unterirdischen Parkierung hängt grundsätzlich von der erforderlichen Anzahl der Abstellplätze ab. Massgebend für die Bestimmung der Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist gemäss der Gestaltungsplan-Vorschriften die städtischen Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze<sup>8</sup> (PPV). Dabei wird die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze im Veranstaltungs- und Alltagsbetrieb für jedes Teilgebiet auf 60 Prozent des Normalbedarfs festgelegt (Art. 33 Abs. 1, in der Fassung der öffentlichen Auflage Art. 34 Abs. 1). Damit erfolgt gegenüber der PPV eine Beschränkung des zulässigen Maximums von 95 Prozent auf 60 Prozent des Normalbedarfs, womit das gemäss Gestaltungsplan zulässige Maximum dem Minimum gemäss PPV entspricht. Das heisst, mit dem Gestaltungsplan werden unter Berücksichtigung der Pflicht zur Erstellung von genügend Abstellplätzen (§§ 242, 243 PBG) Regelungen getroffen, um die Anzahl der Abstellplätze gering zu halten.

Für die Teilgebiete A und C ist darüber hinaus vorgesehen, die Anzahl Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte mittels eines Mobilitätskonzeptes auf Stufe des Bauprojektes unter das gemäss PPV erforderliche Minimum zu reduzieren (Art. 8 Abs. 5 PPV, autoarme Nutzungen).

Gemäss Richtprojekt zum Gestaltungsplan sind Abstellplätze in folgendem Umfang vorgesehen: Für das Teilgebiet A sind statt der gemäss PPV mindestens erforderlichen 104 Abstellplätze (PP) nur 70 PP vorgesehen. Im Teilgebiet C (Hochhäuser) sind nur 360 PP anstatt der gemäss PPV mindestens erforderlichen 452 PP vorgesehen.

Für das Stadion (Teilgebiet B) sollen von den gemäss PPV mindestens erforderlichen 1328 PP nur 250 PP auf dem Grundstück erstellt werden. Die übrigen PP dürfen temporär ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes bereitgestellt werden.

Beide Massnahmen - Reduktion der Anzahl Abstellplätze mittels Mobilitätskonzept in den Teilgebieten A und C sowie temporäre Bereitstellung von Abstellplätzen ausserhalb des Perimeters im Teilgebiet B - sind später im Rahmen der Baubewilligung zu bewilligen.

In den Teilgebieten B und C lässt der Gestaltungsplan zudem eine Mehrfachnutzung der Abstellplätze zu, was zu einer effizienten Nutzung der Abstellplätze beiträgt. Die Berechnungen und weitere Erläuterungen zur Parkierung können im Detail dem Verkehrsbericht (Beilage B02 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) entnommen werden. Die Ausdehnung der Tiefgarage in ein zweites Tiefgarageschoss ist wegen der vorhandenen Grundwassersituation nicht möglich. Die oberirdische Anordnung der Abstellplätze, z.B. in Gebäuden oder im Aussenraum ist weder aus gestalterischen noch aus Gründen eines schonenden Umgangs mit Boden wünschenswert, weshalb dies für Abstellplätze für Personenwagen nicht in Betracht kommt. Lediglich wenige Abstellplätze für Taxis und Anlieferung sind oberirdisch vorgesehen.

---

<sup>8</sup> Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV) vom 11. Dezember 1996, AS 741.500

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Gestaltungsplan Bereiche aus-  
geschieden werden, in denen die Pflanzung grosskroniger Bäume vorgesehen ist. Un-  
ter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen ist damit bereits vorgesehen, die  
Versiegelung zu minimieren.

**46. Versiegelung / unterirdische Parkierung [E56.1]**

**Antrag:** Der Boden darf nicht flächig versiegelt werden. Auf die vollflächige 1-Geschossige Tiefgarage ist zu verzichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss Begründung steht dieser Antrag im Kontext mit Begrünung und Hochwasserschutz.

Im Hinblick auf die Begrünung auf dem Areal wird auf die Erläuterungen zur Grünstadtinitiative in der Stellungnahme zu Antrag Nr. 44 verwiesen.

Zum Hochwasserschutz und in Bezug auf die Anzahl erforderliche Fahrzeugabstellplätze wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 45 verwiesen.

**47. Unterirdische Parkierung / Begrünung [E57.1]**

**Antrag:** Die Garagenunterbauung muss auf den Bereich der Hochbauten begrenzt werden, zwei Drittel der Freifläche ist zu begrünen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag besteht aus zwei Anträgen:

Antrag 1: Die Garagenunterbauung muss auf den Bereich der Hochbauten begrenzt werden.

Der Antrag verfolgt vergleichbare Anliegen wie Antrag Nr. 45, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

Antrag 2: Zwei Drittel der Freifläche ist zu begrünen.

Dieser Antrag wird so verstanden, dass zwei Drittel der nicht durch Gebäude überstellten Bereiche begrünt werden sollen.

In der Begründung des Antrags wird auf den Aspekt der Erhitzung in Hitzeperioden infolge von Versiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Menschen hingewiesen.

An die Umgebungsgestaltung des Projekts werden verschiedene Anforderungen gestellt. Dazu zählen beispielhaft auch sicherheitsrelevante Anforderungen im Zusammenhang mit dem Stadion. Die versiegelten Flächen wurden unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen auf das notwendige Minimum reduziert. Mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes zu Freiraum und Dachbegrünung werden die Auswirkungen auf das Mikroklima soweit wie möglich begrenzt.

## 2.3 Verkehr

### 48. Tempo 30 und öffentliche Abstellplätze [E13.1, E20.3]

**Antrag:** Erschliessung/ Parkierung/ Umwelt: Ich fordere, dass auf der Pfingstweidstrasse Tempo 30 anzuordnen ist und keinerlei öffentliche Parkplätze auf dem Gestaltungsplanareal vorgesehen werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Anordnung eines bestimmten Geschwindigkeitsregimes auf der Pfingstweidstrasse, wie Tempo 30, ist mit einem Gestaltungsplan grundsätzlich nicht möglich. Die Regelung der zulässigen Geschwindigkeit auf öffentlichen Strassen ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung gemäss PBG. Sie hat durch Anordnung von Verkehrsvorschriften gemäss Bundesgesetz über den Strassenverkehr (SVG)<sup>9</sup> zu erfolgen.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (PP) auf dem Areal wird mit dem Gestaltungsplan auf maximal 50 beschränkt. Diese PP sind ein Teilersatz für das wegfallende bestehende Parkhaus mit 270 PP. Diese können im Alltagsbetrieb (Bezeichnung in den Dokumenten der öffentlichen Auflage «Normalbetrieb») von allen Personen genutzt werden. Im Veranstaltungsbetrieb stehen diese Parkplätze den Besucherinnen und Besuchern mit Parkbewilligung oder dem Personal des Stadions zur Verfügung (diese Parkplätze stehen spontanen Besucherinnen und Besuchern an Spieltagen nicht zur Verfügung).

### 49. Tramverbindung / Veranstaltungstramhof [E40.4]

**Antrag:** Die im regionalen Richtplan vorgeschriebene Tramverbindung Hardturmstrasse - Pfingstweidstrasse sei nicht mit einer Trassensicherung am Rande des Areals, sondern so anzuordnen, dass die Geleise als Veranstaltungstramhof zwischen Wohntürmen und Stadion zu liegen kommen. Die Zahl der temporären Abstellplätze für die Stadionnutzung sei auf die Hälfte zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag besteht aus zwei Anträgen.

Antrag 1: Anordnung der im regionalen Richtplan vorgesehenen Tramverbindung  
Richtplaneinträge sind keine parzellenscharfen Festlegungen. Im vorliegenden Fall wird die Notwendigkeit der Verbindung festgelegt, nicht deren genaue Lage. Die genannte Tramverbindung wird im regionalen Richtplan als «Dienstgleis Hardturm» bezeichnet mit der Funktion «betrieblich notwendiges Dienstgleis». Diese wird demnach erst notwendig, wenn das geplante Tram-Depot Zürich West an der Aargauerstrasse (mit separatem Richtplaneintrag) gebaut wird. Der Realisierungshorizont von beiden Anlagen ist mit langfristig angegeben. Die Tramverbindung Hardturmstrasse - Pfingstweidstrasse ist daher nicht für den Personentransport vorgesehen, sondern für Dienstfahrten ins Depot.

Der im Gestaltungsplan vorgesehene Korridor wurde in Abstimmung mit der VBZ festgelegt. Die Machbarkeit des Dienstgleises in dieser Lage wurde bereits im Zusammenhang mit dem städtischen Stadionprojekt 2013 nachgewiesen. Das vom

<sup>9</sup> Bundesgesetz über den Strassenverkehr (Strassenverkehrsgesetz, SVG) vom 19. Dezember 1958, SR 741.01

Einwender in der Begründung angeführte Argument, dass ein grosser Umweg eine Realisierung verunmögliche, ist daher unzutreffend.

Für den Zweck eines Dienstgleises ist es vielmehr im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Konflikten mit Fuss- und Veloverkehr vorteilhaft, diese Verbindung um das Areal herumzuführen.

Die vom Einwender eingebrachte Idee eines Veranstaltungstrambahnhofs zwischen den Wohntürmen und dem Stadion ist - wie erläutert - nicht Zweck des Richtplaneintrages. Ein solcher wäre auch aus sicherheits- sowie verkehrsplanerischen Gründen nicht zweckmässig. Da fast alle Besucherinnen und Besucher das Stadion zeitgleich verlassen wollen, kann es insbesondere dann zu Rückstaus und Gedränge kommen, wenn die Haltestelle des ÖV direkt am Stadion liegt. Eine gewisse Distanz zur Haltestelle ist erforderlich und vorgesehen, damit sich die Besucherströme auf dem Weg zu den ÖV-Haltestellen verteilen, vgl. Beilage B02 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans (Verkehrsbericht).

Antrag 2: Die Zahl der temporären Abstellplätze für die Stadionnutzung sei auf die Hälfte zu reduzieren.

Die für das Stadion erforderliche Anzahl Abstellplätze wurde basierend auf der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) und deren «Richtwerten für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung» festgelegt. Die Erschliessungsqualität mit ÖV wird dabei berücksichtigt. Die Festlegung der Zahl der Abstellplätze im Gestaltungsplan verfolgt auch das Ziel, die Belastung umliegender Quartiere mit unnötigem Suchverkehr zu verhindern. Daher ist eine Halbierung der Zahl der temporären Abstellplätze für das Stadion insgesamt nicht zweckmässig.

Zur Herleitung der Zahl der temporären Abstellplätze, wie insgesamt der Abstellplätze wird ergänzend auf die Erläuterungen in der Stellungnahme zu Antrag Nr. 45 bzw. auf den Verkehrsbericht (Beilage B02 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans) verwiesen.

## **50. Öffentliche Abstellplätze [E25.5]**

**Antrag:** Es sind keine Abstellplätze oberirdisch zuzulassen (abgesehen von Notfalleinsatzfahrzeugen) - Besucherparkplätze sollen ausserhalb des Quartiers sein.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt.**

**Stellungnahme:** Aus der Begründung zum Antrag ergibt sich, dass sich der Antrag auf die Parkierung des Stadions bezieht. Auch der verwendete Begriff «Besucherparkplätze» bezieht sich offensichtlich auf die Parkplätze des Stadions, nicht aber auf Besucherparkplätze für die übrigen Nutzungen auf dem Areal.

Oberirdische Abstellplätze sind mit wenigen Ausnahmen lediglich für den Veranstaltungsbetrieb erforderlich und temporär zugelassen. Es handelt sich um Abstellplätze für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen. Im Alltagsbetrieb (Bezeichnung in den Dokumenten der öffentlichen Auflage «Normalbetrieb») dürfen diese Flächen nicht als Abstellplätze genutzt werden. Besucherparkplätze sind hingegen vollumfänglich unterirdisch zu erstellen (gemäss Art. 34 Abs. 1). Im Alltagsbetrieb sind nur wenige oberirdische Abstellplätze für Taxis und Lieferwagen zugelassen. Deren ungefähre Lage wird im Verkehrsbericht (Beilage B02 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) aufgezeigt.

Die maximale Anzahl Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher im Veranstaltungsbetrieb wird mit dem Gestaltungsplan auf 1330 beschränkt (Art. 36 Abs. 3, in der Fassung der öffentlichen Auflage Art. 36 Abs. 5). Neben den 250 Abstellplätzen auf dem Areal Hardturm, werden die übrigen temporären Abstellplätze ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes zur Verfügung gestellt werden. Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B (Stadion und Stadionumgebung) und C (Wohn- und Geschäftshochhäuser) muss ein Verkehrskonzept sowohl für den Alltags- als auch den Veranstaltungsbetrieb des Stadions eingereicht werden. Darin sind je nach Art der Veranstaltung die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen sowie deren konkrete Standorte aufzuzeigen und mit der Baubewilligung festzulegen. Diese Standorte können innerhalb oder ausserhalb des Quartiers liegen. Für die im Antrag geforderte Anordnung der temporären Abstellplätze während des Veranstaltungsbetriebs am Stadtrand oder ausserhalb der Quartiere Limmat West und Höngg fehlt nicht nur eine gesetzliche Grundlage. Sie wäre zudem im Hinblick auf die Verkehrsbelastung in den umliegenden Quartieren nicht zweckmässig (Parksuchverkehr).

Ergänzend wird auf die ausführlichen Erläuterungen zur Parkierung im Verkehrsbericht hingewiesen (Beilage 02 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes).

- 51. Autofreies Wohnen [E40.2]**
- Antrag:** Die Parkplatzzahl sei auf autofreies Wohnen (weniger als 0,1 Autos pro Wohnung) fest zu legen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Anzahl der Abstellplätze wird bereits reduziert, wie in der Stellungnahme zum Antrag Nr. 45 erläutert wird. Es wird daher auf die Stellungnahme zum genannten Antrag verwiesen.
- 52. Abschätzung der Auswirkungen des Projekts [E60.2]**
- Antrag:** Die Auswirkungen des Projektes auf die Quartierumgebung sind zu prüfen, namentlich der entstehende Mehrverkehr sowie der Fussballbetrieb mit dem in Zürich leider verbreiteten Hooliganismus.
- Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt.**
- Stellungnahme:** Die beantragten Prüfungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Gestaltungsplanes für die öffentliche Auflage vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind somit in die Vorlage eingeflossen. Im Verkehrsbericht (Beilage B02) wird aufgezeigt, dass der Verkehr quartierverträglich bewältigt werden kann. Der Gestaltungsplan sieht dafür in den Vorschriften verschiedene Regelungen zur Erschliessung und Parkierung vor. In Bezug auf die Parkierung wird ergänzend auf die Stellungnahme zu Antrag 45 verwiesen. Zum Thema Hooliganismus wird auf die Stellungnahme zu Antrag 75 verwiesen.
- 53. ÖV-Erschliessung Stadion [E53.2]**
- Antrag:** Verzicht auf ÖV-Erschliessung des Stadions über ebenerdige Zugänge und auf eine ÖV-Erschliessung über die Hardturmstrasse.
- Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt.**

**Stellungnahme:**

Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird erläutert, dass das Konfliktpotential des Aufeinandertreffens verschiedener Fan-Gruppen durch eine ÖV-Erschliessung mit getrennten Passerellen und direktem Zugang zu den Fan-Bereichen vermieden werden könne, wie dies beim städtischen Stadionprojekt 2013 vorgesehen gewesen wäre. Daher wird der Antrag dahingehend verstanden, dass es sich bei der im Antrag genannten ÖV-Erschliessung um die Erschliessung des Stadions im Veranstaltungsbetrieb handelt, insbesondere im Hinblick auf die Trennung der beiden Fan-Gruppen. Im Antrag und der Begründung wird nicht klar, ob der Einwender generell keine ebenerdigen Zugänge in das Stadion beantragt oder ob sich der im Antrag verwendete Begriff «ebenerdige Zugänge» auf die Verbindung zwischen ÖV-Haltestellen und dem Stadion und damit auf die Querung der dazwischenliegenden Strassen bezieht, nicht aber auf den eigentlichen Eingang in das Stadion.

In Bezug auf das Stadionprojekt von 2013 ist festzustellen, dass bei diesem lediglich eine Passerelle von der Aargauerstrasse über die Pflingstweidstrasse direkt in den Gast-Fansektor des Stadions vorgesehen war. Diese sollte dementsprechend ausschliesslich für die Gäste-Fans zur Verfügung stehen. Für andere Besucherinnen und Besucher (und damit die überwiegende Mehrzahl der Personen) waren ebenerdige Eingänge vorgesehen, die auch von der Pflingstweidstrasse aus erreichbar gewesen wären. Über die Hardturmstrasse war keine Passerelle als Verbindung zwischen Haltestelle Hardturm und Stadion beabsichtigt. Sowohl die Querung der Hardturmstrasse als auch die Eingänge in das Stadion waren ebenerdig vorgesehen.

Die Erschliessung des jetzt geplanten Stadions entspricht damit im Hinblick auf die umliegenden ÖV-Haltestellen, die geplante Passerelle und die ebenerdigen Eingänge in das Stadion derjenigen von 2013.

Der Antrag wird insofern teilweise berücksichtigt, als vorgesehen ist, dass die Gästefans mit dem Ziel der Fantrennung über eine Passerelle in das Stadion gelangen. Im Sicherheitskonzept (Beilage 10 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) wird zudem beschrieben, welche weiteren Massnahmen zur Trennung der beiden Fangruppen vorgesehen sind.

Falls generell keine ebenerdigen Zugänge in das Stadion Gegenstand des Antrages sein sollten, ist festzustellen, dass auch dann zwangsläufig an irgendwelchen Stellen im Umfeld des Stadions die Eingänge/ Aufgänge auf die Stadtebene treffen. Es ist unvermeidbar, dass Eingänge/ Aufgänge irgendwo ebenerdig sind. Es erscheint betrieblich und hinsichtlich Sicherheit, aber auch in Bezug auf die Einbindung des Stadions in den Stadtraum, nicht zweckmässig und unrealistisch keine direkten ebenerdigen Eingänge in das Stadion vorzusehen, sondern das Stadion insgesamt via Passerellen erschliessen zu wollen.

Im Hinblick auf das ebenfalls in der Begründung zum Antrag erwähnte Thema Gewalt / Hooligans wird auf die Stellungnahme zum Antrag Nr. 75 verwiesen.

#### **54. Erschliessung Stadion [E39.2]**

**Antrag:** Verzicht auf Erschliessung des Stadions über die Hardturmstrasse.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird das Thema der Gewalt durch Fussballfans und Hooligans angesprochen und die Vereinbarkeit mit einem Wohnquartier in Frage gestellt. Die Begründung schliesst mit dem Satz: «Jedenfalls sei auf die Erschliessung des Stadions über die Hardturmstrasse zu verzichten.» Der Antrag wird daher so verstanden, dass er sich auf den Zugang zum Stadion für alle Besuchenden, vor allem der Fangruppen bezieht, nicht aber auf die Erschliessung des Areals für die unterschiedlichen Verkehrsarten.

Es ist nicht realistisch vorstellbar, wie ein solcher Verzicht auf die Erschliessung des Stadions über die Hardturmstrasse für Besucherinnen und Besucher, die mit ÖV, zu Fuss oder mit Velo anreisen, umgesetzt werden sollte. Unabhängig davon, wie zweckmässig dies überhaupt wäre, wäre ja schon nicht unterscheidbar, welche Passanten sich auf dem Weg zum Stadion befänden bzw. aus anderen Gründen die Hardturmstrasse nutzten.

Im Weiteren verfolgt dieser Antrag ein vergleichbares Ziel wie Antrag Nr. 53, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

## **2.4 Umwelt**

#### **55. Ergänzung UVB, Flora und Fauna [E16.1]**

**Antrag:** Im Kapitel 5.12 des UVB wird das Thema Fauna unter Einbezug aller vorhandenen Grundlagen und in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Tierökologen nochmals nachbearbeitet. Die vorkommenden Tierarten, welche gemäss der Roten Liste der gefährdeten Tierarten der Schweiz als gefährdet eingestuft werden, sollen darin behandelt und bei der Planung von ökologischen Ersatzmassnahmen berücksichtigt werden.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das Thema Flora und Fauna wurde im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) unter Beizug eines ausgewiesenen Spezialisten basierend auf allen vorhandenen Grundlagen und mit Unterstützung von Grün Stadt Zürich überarbeitet (vgl. aktualisierter UVB sowie nach der öffentlichen Auflage ergänztes neues Fachgutachten «Lebensräume, Fauna und Flora», Beilage B08 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans).

Auf dem Areal vorkommende Tierarten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, werden im erwähnten Fachgutachten behandelt. Ob gezielte Ersatzmassnahmen sinnvoll und möglich sind, wurde fallweise entschieden. Für einzelne Rote Liste-Arten wird eine Förderung auf dem Areal vorgesehen.



**56. Ergänzung UVB, Flora und Fauna [E43.1]**

- Antrag:** Die völlig ungenügende Beschreibung des Ist-Zustands von Flora, Fauna und Lebensräumen Kap. (UVB 5.12) ist zu ergänzen.
- Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Dieser Antrag verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 55, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**57. Flora, Fauna, Lebensräume [E43.3]**

- Antrag:** Es sind weitere Massnahmen zum Erhalt der Flora, Fauna und Lebensräume innerhalb des Areals zu treffen, Insbesondere
- i. abgetragener Oberboden wieder einbringen
  - ii. Dachbegrünung verbindlicher regeln
  - iii. Bepflanzung mit einheimischen, grosskronigen Bäumen sicherstellen
  - iv. Es ist im Detail zu prüfen, ob Teile der Baumflora erhalten werden können. Die entsprechenden Dokumente (Bauphase, Gestaltung) sind zu ergänzen, bzw. eine Nichtmachbarkeit detailliert zu begründen.
  - v. Angebot an wertvollen Lebensräumen punktuell erhöhen.
  - vi. Es ist zu dokumentieren, dass die geschlossenen Baumbestände im Areal gesetzlich nicht als Wald gelten.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** zu i: Die Wiederverwendbarkeit des (grösstenteils belasteten) Bodenmaterials wird im Rahmen des Entsorgungskonzepts auf Stufe des Bauprojekts geprüft. Dies ist aber nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

zu ii: Die Anforderungen an die Dachbegrünung bei den Hochhäusern und beim Genossenschaftsbau (Teilgebiete A und C) entsprechen den Anforderungen der Bau- und Zonenordnung (Art. 11 Abs. 1 BZO). Im Teilgebiet B (Stadion) ist eine Teilbegrünung des Daches möglich. Das Mass der ökologisch wertvoll zu begründenden Dachfläche wurde nach der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans von 1500 m<sup>2</sup> auf 4000 m<sup>2</sup> erhöht. Damit ist die Pflicht zur Dachbegrünung im Gestaltungsplan verbindlich geregelt. Eine weitergehende oder vollständige Begrünung des Stadionsdaches ist aus statischen Gründen bzw. aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht möglich (höheres Gewicht bewirkt umfangreichere Fundierung im Grundwasser). Die Zusammenhänge zwischen Dachbegrünung, Statik und Einbauten ins Grundwasser werden im «Bericht über statische Auswirkungen einer Dachbegrünung / Teilbegrünung» (Beilage B15 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans) dargestellt. Entsprechende Erläuterungen wurden im Planungs- und Umweltverträglichkeitsbericht ergänzt. Der Antrag wird damit teilweise berücksichtigt.

zu iii: In den Vorschriften wird verbindlich festgelegt, dass an den im Plan bezeichneten Lagen grosskronige Bäume zu pflanzen sind. Der Antrag wird damit teilweise berücksichtigt. Die Bäume müssen im vorliegenden Fall verschiedensten Anforderungen genügen (etwa allgemeine Resistenz, statische Robustheit, möglichst grosse mikroklimatische Wirkung etc.), was die Auswahl stark einschränkt. Die Festlegung der Baumarten und der konkreten Anzahl erfolgt stufengerecht im weiteren Planungsprozess (Bauprojekt).

zu iv: Der aktuell vorhandene Baumbestand kann im Rahmen der Überbauung nicht erhalten werden. Für die gefälltten Bäume wird jedoch Ersatz im mindestens selben Umfang geschaffen (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht). Im Richtprojekt wird die geplante Aussenraumgestaltung aufgezeigt. Die Pläne zeigen den geplanten zukünftigen Baumbestand, welcher deutlich grösser ist als der gegenwärtige.

zu v: Das Angebot an wertvollen Lebensräumen richtet sich nach den Möglichkeiten, die sich gemäss der geplanten Überbauung und den verschiedenen Ansprüchen an den Aussenraum ergeben. Diese Möglichkeiten werden planerisch voll ausgeschöpft. Es ist deshalb nicht möglich, das Angebot an wertvollen Lebensräumen punktuell zu erhöhen.

zu vi: Bei der vorliegenden Vegetation handelt es sich nicht um Wald im rechtlichen Sinne. Der für einen Wald gemäss § 2 des kantonalen Waldgesetzes<sup>10</sup> (WaG) notwendige durchgängige Waldsaum ist nicht vorhanden. Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde entsprechend ergänzt.

#### **58. Ökologischer Ausgleich [E43.4]**

**Antrag:** Es sind Massnahmen festzulegen, wie Beiträge zum ökologischen Ausgleich auf dem Areal nachhaltig gewährleistet werden können (Art. 18b Abs. 2 NHG<sup>11</sup>). Die Vorschriften (Art. 48) sind zu ergänzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird in Art. 48 bereits festgelegt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren sind.

Der genannte Art. 48 entspricht der üblichen Festlegung zum ökologischen Ausgleich in Gestaltungsplänen. Er hat sich in der Praxis bewährt und lässt sich gut vollziehen. Es ist erfahrungsgemäss nicht zweckmässig und auch nicht nötig die konkreten Massnahmen zum ökologischen Ausgleich bereits im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Die Definition der Massnahmen erfolgt sinnvollerweise auf Projektebene mit der Baubewilligung. So lassen sich auch Spielräume im Rahmen der Projektierung nutzen, die allenfalls zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplanes noch nicht erkennbar sind. Aus diesem Grund werden im Gestaltungsplan keine weiteren Festlegungen zum ökologischen Ausgleich getroffen.

Gemäss dem ergänzenden Fachgutachten «Lebensräume, Fauna und Flora» (Beilage B08 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans) wurden verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen entwickelt, die in der Detailplanung weiter zu differenzieren sind und mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können. Insbesondere die grossflächigen Dachbegrünungen bieten die Möglichkeit, eine Vielzahl von Arten und Kleinlebensräumen zu fördern.

---

<sup>10</sup> Kantonales Waldgesetz (WaG) vom 7. Juni 1998, LS 921.1.

<sup>11</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966, SR 451.

**59. Ökologischer Ausgleich [E16.2]**

**Antrag:** Auf dem Areal Hardturm bleibt ein Teil des heute so wertvollen Pionier-Lebensraumes für die vorkommenden Arten der Roten Liste erhalten, oder wird durch qualitativ und quantitativ angemessene ökologische Ausgleichsmassnahmen ersetzt. Diese ökologischen Ausgleichsmassnahmen sollen teilweise auch auf Flachdächern, mehrheitlich aber auf den Grünflächen am Boden realisiert werden.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Rahmen des geplanten Projektes wird der Pionier-Lebensraum für Arten der Roten Liste bestmöglich erhalten. Dies gilt sowohl für Massnahmen auf den Dachflächen (vor allem auf dem Stadiondach) als auch am Boden. Aus Platzgründen und aufgrund von Anforderungen an die Sicherheit ist dies jedoch am Boden nur in geringerem Umfang als auf den Dachflächen machbar.

**60. Bodenversiegelung [E34.6]**

**Antrag:** Der Boden ist eine begrenzte und nicht erneuerbare Ressource.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag entspricht einer Feststellung. Es wird kein klarer Antrag formuliert. In der Begründung des Antrags wird angeführt, dass der Boden bei einer kompletten Überbauung zu einem grossen Teil versiegelt würde. Die Vegetation könne sich kaum noch entwickeln und nach dem Niederschlag von grossen Wassermengen steige das Hochwasserrisiko. Damit thematisiert dieser Antrag hinsichtlich Versiegelung und Hochwasserschutz vergleichbare Anliegen wie Antrag Nr. 45, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

**61. Bodenversiegelung [E34.5]**

**Antrag:** Die Stadt darf aus Klimaschutz-Gründen nicht komplett "verbetoniert" werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht eindeutig formuliert. In der Begründung des Antrags wird darauf verwiesen, dass eine Stadt wissenschaftlich bestätigt Grünflächen benötigen würde, da bei einer zu starken Verbauung, Häuser und Türme grosse Hitzewellen erzeugen würden. Naturböden, wie sie auf der Stadionbrache zu finden seien, würden eine solche Problematik entschärfen. Der Antrag wird dahingehend verstanden, dass eine grossflächige Versiegelung zu vermeiden bzw. die Stadionbrache zu erhalten sei. Damit verfolgt der Antrag vergleichbare Ziele wie die Anträge Nrn. 4, 32 und 45, weshalb auf die Stellungnahmen zu diesen Anträgen verwiesen wird.

**62. Ersatz schützenswerter Lebensräume [E43.2]**

**Antrag:** Es sind in den Gestaltungsplan Vorschriften verbindlich Massnahmen festzulegen, welche einen Ersatz der schützenswerten Lebensräume im und allenfalls ausserhalb des Areals sicherstellen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die basierend auf dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan vorgesehenen Ersatzmassnahmen werden im nach der öffentlichen Auflage erstellten Fachgutachten «Lebensräume, Fauna und Flora» (Beilage B08 zum Planungsbericht des Gestaltungsplans) sowie im aktualisierten Umweltverträglichkeitsbericht dokumentiert. Die Festlegung verbindlicher Massnahmen in den Gestaltungsplan-Vorschriften ist jedoch weder stufengerecht noch zweckmässig. Dies hat auf Stufe des Bauprojektes basierend auf dem erwähnten Fachgutachten zu erfolgen.

Im Hinblick auf Massnahmen ausserhalb des Areals ist darauf hinzuweisen, dass mit einem Gestaltungsplan grundsätzlich keine Festlegungen ausserhalb des Geltungsbereichs getroffen werden können.

**63. Lärmgrenzwerte [E40.3]**

**Antrag:** Die Lärmgrenzwerte seien jederzeit einzuhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Baubewilligung für die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Bauten kann nur erteilt werden, wenn auch die massgeblichen Lärmvorschriften eingehalten sind. Dafür massgebend ist insbesondere die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung<sup>12</sup> (LSV) sowie hinsichtlich des Sportlärms die BAFU-Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm», wo entsprechende Lärmrichtwerte vorgegeben sind.

Im Hinblick auf die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte bzw. Lärmrichtwerte wurden die Vorschriften des Gestaltungsplanes zum Lärmschutz nach der öffentlichen Auflage in Abstimmung mit den kantonalen und städtischen Fachstellen überarbeitet (Art. 42 bis 47). Mit den Vorschriften im Gestaltungsplan werden verschiedene Lärmschutzmassnahmen verbindlich vorgeschrieben.

Wo die massgeblichen Werte nicht eingehalten werden können, sieht die LSV in Art. 31 ausdrücklich die Erteilung von allfälligen Ausnahmegewilligungen vor, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Diese im übergeordneten Bundesrecht vorgesehene Möglichkeit kann in einem kommunalen Gestaltungsplan nicht ausser Kraft gesetzt werden.

---

<sup>12</sup> Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, SR 814.41

## 2.5 Verzicht auf Gestaltungsplan / Zurückweisung

### 64. Zurückweisung Gestaltungsplan [E23.1]

**Antrag:** Zusammenfassend halte ich fest, dass das «Ensemble»-Projekt aus den vorstehend genannten Gründen und in allererster Linie wegen der unverhältnismässig hohen Wohntürme zurück gewiesen und neu bearbeitet werden muss.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit dem Antrag wird das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt zurückgewiesen, was auch als Zurückweisung des Gestaltungsplanes verstanden wird. In der Begründung zum Antrag werden dafür verschiedene Gründe aufgeführt:

- A. Keine Hochhäuser in unmittelbaren Hanglagen
- B. Keine Hochhäuser neben Freihalte- und Erholungszonen
- C. Schattenwurf
- D. Städtebau
- E. Ungenügender Baurechtszins.

Zu den mit den Punkten A., B. und D. angesprochenen Themen wird auf die Stellungnahmen zu den Anträgen Nrn. 4 und 11, zu C. auf die Stellungnahmen zu Antrag Nr. 1 verwiesen.

Der im Punkt E. angesprochene Baurechtszins ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die Höhe des Baurechtszinses ist Bestandteil der Baurechtsverträge und damit Gegenstand einer separaten Vorlage basierend auf anderen gesetzlichen Grundlagen.

### 65. Zurückweisung Gestaltungsplan [E11.1]

**Antrag:** Die vorliegende Planung ist mit schweren Mängeln behaftet und deswegen zurückzuweisen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung zum Antrag werden insbesondere eine mangelnde städtebauliche Einbindung der Hochhäuser bzw. deren Unvereinbarkeit mit den Hochhaus-Richtlinien der Stadt Zürich sowie der Schattenwurf der Hochhäuser angeführt. In Bezug auf den Städtebau bzw. die Vereinbarkeit mit Gesetzen und Richtlinien wird auf die Stellungnahme zu den Anträgen Nrn. 4 und 11, zum Schattenwurf auf die Stellungnahmen zu Antrag Nr. 1 verwiesen.

Ferner wird in der Begründung zum Antrag bemängelt, dass das Quartier Höngg in der Vergangenheit bei Fragestellungen um städtebauliche Entwicklungen nicht ausreichend beteiligt worden sei. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hält sich beim vorliegenden Gestaltungsplan an die gesetzlichen Vorgaben. Im Hinblick auf die Mitwirkung beim hier vorliegenden Gestaltungsplan bzw. Projekt wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 43 verwiesen.

**66. Zurückweisung Gestaltungsplan [E21.1]**

**Antrag:** Mir wird mit der Überbauung ein wichtiger Teil meines Lebens genommen - ersatzlos. Darum ist der Gestaltungsplan abzulehnen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung zum Antrag führt der Einwender aus, dass und wie er die Stadionbrache in vielfältiger Art nutzt. Er betont damit den sozialen und ökologischen Wert der Brache, für den er beim beabsichtigten Projekt keine Alternativen sieht. Der Antrag wird daher so verstanden, dass die Ablehnung des Gestaltungsplanes mit dem Ziel des Erhalts der Stadionbrache erfolgt. Damit verfolgt der Antrag die gleichen Anliegen wie Antrag Nr. 32, weshalb auf die Stellungnahmen zum genannten Antrag verwiesen wird.

Im Hinblick auf die generelle Zurückweisung des Gestaltungsplanes wird zudem auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 64 hingewiesen.

**67. Verzicht auf Projekt [E40.1, E45.1]**

**Antrag:** Auf die Überbauung des Areals Stadion Hardturm sei in dieser Form zu verzichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung des Antrages E45.1 wird ausgeführt, dass anstatt des geplanten Projektes auf dem Areal preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum, insbesondere im Bereich des heutigen Parkhauses und/ oder Frei- und Grünräume zu realisieren seien. Der Grünraum der Stadionbrache und das Areal des ehemaligen Stadions als multifunktional nutzbarer Freiraum seien unbedingt zu erhalten. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahmen zu den Anträgen Nrn. 4 und 32 verwiesen.

Im Hinblick auf die generelle Zurückweisung des Gestaltungsplanes wird zudem auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 64 hingewiesen.

**68. Ablehnung des Projekts [E46.1]**

**Antrag:** Für das Gewähren der authentischen Stadtkultur auf der Hardturm-Brache in Zürich West, Ablehnung des geplanten kapitalistisch-orientierten Bauprojekt durch die CS.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** In der Begründung des Antrages wird die sozio-kulturelle Bedeutung der Stadionbrache angeführt. Der Antrag wird daher dahingehend verstanden, dass auf das geplante Projekt insgesamt und den Gestaltungsplan zugunsten der heutigen Brachennutzung zu verzichten sei. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahmen zu den Anträgen Nrn. 4 und 32 verwiesen.

**69. Projektbestandteile bilden keine Einheit [E3.1]**

**Antrag:** Im Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» werden drei Teilgebiete vorgesehen, deren Entwicklung sich gänzlich unterscheidet und keine Einheit zu bilden vermag.

Während dem Teilgebiet A (sozialer Wohnungsbau) und B (Fussballstadion) gesellschaftlichen Nutzen für die Stadt Zürich darstellen, lässt sich für die Investoren-Hochhäuser C weder eine soziale, ökologische noch architektonische Begründung

finden. Ausserdem sind die zahlreichen projektierten Gewerbe- und Dienstleistungsflächen keine zukunftsorientierte Lösung und der Freiraum, wie er in der Stadionbrache momentan besteht, ist aus kultureller, ökologischer und sozialer Sicht unbedingt in einer Form zu erhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Abgesehen von der Forderung nach dem Erhalt der Stadionbrache ist der Antrag nicht eindeutig formuliert.

In der Begründung zum Antrag werden folgende Punkte angeführt:

- Den Hochhäusern fehle der Bezug zum sozialen und baulichen Umfeld; sie würden nur dem wirtschaftlichen Interesse der Investoren gerecht werden.
- Das «programmatische Angebot» der Hochhäuser sei in Zürich nicht gefragt. Erforderlich sei preisgünstiger Wohnraum sowie Grünräume.
- Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss seien aufgrund des zunehmenden Internet-Handels obsolet, weshalb darauf zu verzichten sei.
- Die sozio-kulturelle Bedeutung der Stadionbrache, weshalb diese zu erhalten sei.

Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung bezogen:

Im Hinblick auf die Hochhäuser als Bestandteil des Gesamtkonzeptes wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 4 verwiesen. Die Jury des Investoren-Studienauftrags beurteilte das Gesamtkonzept des Projekts «Ensemble» wie folgt: «Mit der städtebaulichen Setzung gelingt es den Architekten die unterschiedlichen Anforderungen der Aufgabe beispielhaft zu erfüllen: Einmal wird die östliche Baustruktur aufgenommen und mit dem Stadion zu Ende gebracht, um dann mit zwei Hochhäusern nach Westen hin einen Übergang zu der peripheren Bebauung und den Verkehrsflächen einen Akzent zu setzen. Zum anderen haben alle drei Stadtbausteine, die gut miteinander harmonieren, ihre eigene Identität».

Im Zusammenhang mit den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist zu berücksichtigen, dass das Areal Hardturm im kantonalen Richtplan, Stand 18.09.2015 als Zentrumsgebiet ausgewiesen ist (Zentrumsgebiet Zürich Hard / Altstetten, Entwicklungsgebiet). Gemäss kantonaalem Richtplan (Ziffer 2.3.1) umfassen Zentrumsgebiete sowohl Siedlungsteile, denen bereits heute die Funktion als Siedlungsschwerpunkte von kantonalen Bedeutung in den Bereichen Bildung, Kultur und Wirtschaft zukommt, als auch Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen sollen.

Bei Planungen in Zentrumsgebieten sind demnach u.a. folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben.
- Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzusiedeln.

Entsprechend dieser Vorgaben verfolgt der Gestaltungsplan und das zugrundeliegende Projekt eine Mischnutzung auf dem Areal Hardturm. Dazu gehören auch Ge-

werbe- und Dienstleistungsflächen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss einen positiven Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raumes leisten. Dies ist ausdrücklich auch Ziel der vorliegenden Planung.

In Bezug auf den geforderten Erhalt der Stadionbrache wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 32 verwiesen.

## **70. Zurückweisung Gestaltungsplan [E9.1]**

**Antrag:** Der Gestaltungsplan ist zu überarbeiten. Insbesondere ist die Höhe allfälliger Hochhäuser auf ein umweltverträgliches Mass zu reduzieren und hat im Einklang mit dem PBG und den Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten (Nov. 2001, Neuauflage 2012) zu stehen.

Ein neuer Gestaltungsplan ist in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit der betroffenen Bevölkerung, insbesondere mit den Bewohnern von Höngg, zu entwickeln.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Antrag beinhaltet zwei Forderungen.

Einerseits wird die Reduzierung der Höhe der Hochhäuser gefordert. Dieser Aspekt verfolgt das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen wird.

Andererseits wird die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplanes im Einvernehmen mit der Bevölkerung von Höngg gefordert. Dies wird als grundsätzliche Ablehnung des vorliegenden Gestaltungsplans verstanden. Dies entspricht dem Anliegen von Antrag Nr. 65, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

Im Hinblick auf die Mitwirkung der Bevölkerung wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 43 verwiesen.

Dem Einwendungsschreiben sind Visualisierungen beigelegt, welche aufzeigen sollen, dass die geplanten Hochhäuser die Aussicht von Höngg auf Stadt, See und Berge versperren würden. Folgende Abbildung zeigt gemäss Einwendung den Blick von der Kirche Höngg.



Abbildung 1: Anhang zur Einwendung, Visualisierung «Aussicht von Kirche Höngg, nachher»



Bei der Darstellung aus der Einwendung (Abbildung 1) wurde gemäss Überprüfung durch die Bauherrschaft sowohl die Perspektive als auch die Darstellung der Hochhäuser stark verändert. Nachfolgende Abbildung 2 ist eine von der Bauherrschaft korrigierte Darstellung der Visualisierung aus der Einwendung in Bezug auf das tatsächlich beabsichtigte Volumen der Hochhäuser. Darin schwarz umrandet ist die nicht den geplanten Gebäuden entsprechende Silhouette gemäss der Visualisierung aus der Einwendung. Die Dimensionen des Richtprojekts zum Gestaltungsplan sind deutlich schmäler als jene der Visualisierung der Einwendung.



*Abbildung 2: Durch Bauherrschaft korrigierte Darstellung der Visualisierung aus der Einwendung in Bezug auf das Volumen.*

Abbildung 3 zeigt gemäss Bauherrschaft die tatsächliche, unveränderte Perspektive vom in der Einwendung angegebenen Standort Kirche Höngg. Es wird erkennbar, dass in der Visualisierung der Einwendung das Blickfeld verengt und der Bildausschnitt vergrössert wurde. Dieses Bild (Abbildung 3) entspricht der Aussicht vom Standort Kirche Höngg nach Realisierung des beabsichtigten Projektes.



*Abbildung 3: Foto/ Visualisierung Richtprojekt, Standort Kirche Höngg.*

## 71. **Überarbeitung Gestaltungsplan [E51.1]**

**Antrag:** Der private Gestaltungsplan «Areal Hardturm» soll derart überarbeitet werden, dass der vom Verein Stadionbrache betriebene Grünraum erhalten bleibt und statt der zwei Türme genossenschaftlich getragene Wohn- und Geschäftsbauten von max. 80 m Höhe stärker favorisiert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Hinblick auf den geforderten Erhalt der Stadionbrache wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 32 verwiesen.

Hinsichtlich der geforderten Reduzierung der Höhe der Hochhäuser verfolgt der Antrag die gleichen Anliegen wie Antrag Nr. 11, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird. Die geforderte genossenschaftliche Nutzung hätte eine grundlegende Veränderung des Projektes zur Folge, weshalb diesbezüglich auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 4 verwiesen wird.

## 2.6 Weitere Themen

### 2.6.1 Baurechtsvertrag und Finanzierung

## 72. **Baurechtszins [E25.4]**

**Antrag:** Die Stadionbetreiber haben einen üblichen Baurechtszins zu entrichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.**

**Stellungnahme:** Der Baurechtszins ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die Höhe des Baurechtszinses ist Bestandteil der Baurechtsverträge und damit Gegenstand einer separaten Vorlage basierend auf anderen gesetzlichen Grundlagen.

## 73. **Mehrwertausgleich und Baurechtszins [E38.1]**

**Antrag:** Die Bauherren zahlen den in Zürich üblichen Mehrwertausgleich und die Stadt Zürich erhebt für den Teilbereich B (Stadion) einen üblichen Baurechtszins.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.**

**Stellungnahme:** Im Hinblick auf den Baurechtszins wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 72 verwiesen.

Zum angesprochenen Mehrwertausgleich ist Folgendes festzustellen:

Gegenüber der heute geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) wird mit dem beabsichtigten Gestaltungsplan keine Mehrausnutzung ermöglicht (vgl. Tabelle 2 im Planungsbericht zum Gestaltungsplan). Damit entsteht kein planungsbedingter Vorteil, der auszugleichen wäre.

#### **74. Finanzierung [E12.1]**

**Antrag:** Sucht bessere Lösungen zur Finanzierung des Fussballstadions!

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.**

**Stellungnahme:** Die Finanzierung des Fussballstadions ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes, vgl. Stellungnahme zu Antrag Nr. 72.

In der Begründung zum Antrag wird angeführt, die «übergrossen Wohntürme» am geplanten Standort seien abwegig. Diese hätten negative Auswirkungen auf die Aussicht von Höngg und den angrenzenden Naherholungsraum. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben seien zuerst die umliegenden Häuser und ihre Bewohner zu berücksichtigen. In Bezug auf die dabei angesprochenen Themen des Verzichts auf die Hochhäuser bzw. deren Höhe wird auf die Stellungnahmen zu den Anträgen Nrn. 4 und 11 verwiesen. Zum Schattenwurf wird auf die Stellungnahme zu Antrag Nr. 1 hingewiesen.

### **2.6.2 Weitere Anträge**

#### **75. Einschränkung der Lebensqualität [E17.1]**

**Antrag:** Als Anwohner unmittelbar neben dem Stadion erfahre ich bei jedem Fussballspiel enorme eine Einschränkung in meinem Leben.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Es wird kein klarer Antrag formuliert.

In der Begründung zum Antrag wird angeführt, es käme vor, während und nach dem Spiel zu massiven Lärmbelästigung durch Fans, Autos, Cars, Böller, Schlachtrufe, Pöbeleien, zu massivem Littering sowie zu Geruchsbelästigungen durch urinerende Fans und Foodstände. Regelmässige Polizeieinsätze und entsprechende Ausschreitungen würden vor der Haustüre stattfinden, was dazu führe, dass der Einwender aus Furcht zwischen die Fronten zu geraten keinen Fuss mehr vor die Tür setzen könne.

Die Begründung der Einwendung schliesst mit den Worten «Das oben Beschriebene erlebe ich heute schon so – ohne Stadion.»

Die Einwendung wird angesichts der Begründung so verstanden, dass auf das Fussballstadion und damit den Gestaltungsplan zu verzichten sei. Allerdings verwundert, dass der Einwender die von ihm beschriebenen Probleme offenbar bereits heute erlebt, obwohl am Standort Hardturm seit rund zehn Jahren kein Fussballstadion mehr existiert. Damit verfolgt dieser Antrag vergleichbare Anliegen wie Antrag Nr. 4, weshalb auf die Stellungnahme zu diesem Antrag verwiesen wird.

Mit dem Richtprojekt werden bereits verschiedene Massnahmen vorgesehen, um die Lärmbelästigung zu reduzieren. Diese können hinsichtlich des Lärms durch Fans, der zum sogenannten Sportlärm des Stadions zu zählen ist zum einen dem Sicherheitskonzept zum Gestaltungsplan entnommen werden (Beilage B10 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes). Zum anderen wird diesbezüglich auf den Bericht Sportlärm (Beilage B03b zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) verwiesen. Zu den Lärmemissionen des mit dem Stadion verbundenen Verkehrs wird

auf den Bericht Verkehrslärm (Beilage B03a zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes, Kap. 4.2) hingewiesen. Hier wird nachgewiesen, dass sämtliche lärmempfindliche Räume auf dem Areal aufgrund der massgeblichen Gesetzgebung bewilligungsfähig sind. Dies gilt auch für den Lärm, der an der Tiefgarageneinfahrt entsteht.

Massnahmen zur Verhinderung von Littering und wildem Urinieren werden im Sicherheitskonzept (Beilage B10 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes, Kap. 5.3) aufgezeigt. Dazu zählt z.B. die Einführung eines Mehrwegkonzepts, die Säuberung des Stadionumfeldes während des Spiels, die Aufstellung von zusätzlichen Toilettenanlagen im Spielfeld und eine gute Ausleuchtung des Areals.

Ebenfalls im Sicherheitskonzept werden Massnahmen zur Verhinderung von Ausschreitungen (Beilage B10 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) erläutert. Dazu zählen z.B. die Trennung von Fans und anderen Nutzern auf dem Areal, die Routenwahl bei der An- und Abreise der Gästefans oder Trennung von Heimfans und Gästefans. Sofern es trotz der ergriffenen Massnahmen zu Eskalationen kommen sollte, entscheidet die Polizei im Einzelfall über den Einsatz verschiedener Deeskalationsstrategien. Hierbei handelt es sich nicht um ein Thema der Nutzungsplanung, weshalb dies nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sein kann.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Veranstalter eines Anlasses nur auf dem Areal und bis zur Parzellengrenze für die Sicherheit sorgt. Der Polizei ist jederzeit der Zugang zum Areal zu ermöglichen. Ausserhalb des Areals ist grundsätzlich die Polizei für die Sicherheit zuständig.

#### **76. Verzicht auf das Stadion [E34.3]**

**Antrag:** Zwei grosse Stadien in der Stadt direkt nebeneinander sind eines zu viel.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Einwender begründet seinen Antrag damit, dass schon das bestehende Stadion defizitär sei und nicht ausgelastet ist, weshalb es kein zweites Stadion bräuchte.

Damit verfolgt dieser Antrag das gleiche Ziel wie Antrag Nr. 4 auf einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans zu verzichten. Daher wird auf die Stellungnahme zu dem genannten Antrag verwiesen.

#### **77. Dachaufbauten und Beleuchtung [E25.3]**

**Antrag:** Für die Berechnung der Höhe des Stadions seien die Aufbauten, insbesondere die Beleuchtungsmasten, mit einzubeziehen – die Nutzungszeiten seien zu beschränken.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Üblicherweise wird in einem Gestaltungsplan neben der Gebäudehöhe oder Gesamthöhe von Gebäuden geregelt, welche technischen oder sonstigen Anlagen diese Höhe überragen dürfen. Dies ist auch zweckmässig, da auf diese Weise verhindert wird, dass das gesamte Gebäude später höher als gemäss konkretem, dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Projekt beabsichtigt, errichtet wird. Würde die

Gebäudehöhe im Gestaltungsplan unter Einschluss aller Dachaufbauten definiert, wären entsprechend deutlich höhere Gebäude bewilligungsfähig.

In diesem Sinne werden in Art. 18 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften (Art. 18 Abs. 1 der Fassung der öffentlichen Auflage) neben den Beleuchtungsanlagen beispielhaft jene technisch bedingten Aufbauten aufgeführt, welche die tatsächliche Gebäudehöhe überragen dürfen. Die Beleuchtungsanlagen des Stadions sind Aufbauten im Sinn von § 292 PBG und als solche nicht an die zulässige Gesamthöhe anrechenbar.

In der Begründung des Antrags wird erwähnt, dass die Beleuchtung des Stadions als auch das Beleuchtungskonzept der Wohnbauliegenschaften die Nachbarliegenschaften massiv beeinträchtigen würden. Es wird gefordert, die Beleuchtung von Stadion und Wohnbauliegenschaft bis maximal 22 Uhr und die Anzahl an Ausnahmebewilligungen pro Jahr auf maximal 12 Tage (ausschliesslich an Frei- und Samstagen) zu beschränken.

Für das Richtprojekt wurde ein Beleuchtungskonzept (Beilage B12 zum Planungsbericht des Gestaltungsplanes) erarbeitet, in dem die künftigen Lichtverhältnisse aufgezeigt werden. Hier wird im sogenannten «Grauplan Spieltag» nachgewiesen, dass die Nachbarliegenschaften durch die Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden.

Die detaillierte Ausgestaltung der Beleuchtung und der Betrieb der Medienfassade ist Gegenstand des Bauprojektes und der Baubewilligung, nicht des Gestaltungsplanes. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass diesbezüglich mit dem Baugesuch ein Konzept zur Medienfassade einzureichen ist, das auch Aussagen zu deren Betrieb macht.

#### **78. Kostenverteiler [E60.3]**

- Antrag:** Es ist aufzuzeigen, welchen Anteil der Sicherheitskosten und Mehrkosten für die Verkehrsregelung die beiden Fussball-Clubs übernehmen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.**
- Stellungnahme:** Sicherheitskosten und Kosten für Verkehrsregelung sind, wie Kostenaspekte insgesamt, nicht Gegenstand eines Gestaltungsplanes. Es besteht somit keine Rechtsgrundlage für die geforderten Regelungen im Gestaltungsplan. Die Kostenübernahme durch die Fussball-Clubs ist Bestandteil von separaten vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und den Stadion-Betreibern.

### 3 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Beschrieb
ABZ	Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977, LS 700.2, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017
BZO	Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991, AS 700.100
CS	Credit Suisse
DsF	Delegation für stadträumliche Fragen
GO	Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970, AS 101.100
Hochhaus-Richtlinien	Hochhäuser in Zürich, Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, aktualisierte Neuauflage 2012.  verfügbar über: <i>www.stadt-zuerich.ch &gt; Suche: «Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten» (letzter Zugriff 12.2.2019)</i>
LSV	Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, SR 814.41
LV	Langsamverkehr
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966, SR 451
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, LS700.1, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017
PP	Abstellplätze
PPV	Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV) vom 11. Dezember 1996, AS 741.500
SVG	Bundesgesetz über den Strassenverkehr (Strassenverkehrsgesetz, SVG) vom 19. Dezember 1958, SR 741.01
VBZ	Verkehrsbetriebe Zürich
WaG	Kantonales Waldgesetz (WaG) vom 7. Juni 1998, LS 921.1.