

Privater Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion»

Zürich-Escher Wyss, Kanton Zürich

Beilage 2 zu STRB Nr. 448/2019

Vorschriften

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

Erstellungs-/ Druckdatum: 15. Februar 2019

29550_05A_190424_GP_Vorschr18.8_190215.docx

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

vom [...]

*Der Gemeinderat,*gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,*beschliesst:***A. Allgemeine Bestimmungen**

Zweck

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

Bestandteile und Geltungsbereich

Art. 2 ¹ Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.

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

Geltendes Recht

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

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

³ Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis 28. Februar 2017.

⁵ Die Wirkung der im Plan gekennzeichneten Baulinie im Osten des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

¹ AS 101.100

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

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.



Art. 4 Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

Teilgebiete

- a. Teilgebiet A: Gemeinnütziger Wohnungsbau;
- b. Teilgebiet B: Stadion und Stadionumgebung;
- c. Teilgebiet C: Wohn- und Geschäftshochhäuser.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

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

Nutzweise

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

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

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

³ Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Art. 6 Im Geltungsbereich sind publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und dergleichen nicht zulässig.

Verkaufsnutzung

Art. 7 Ausgehend von der Stadionnutzung werden folgende Betriebszustände unterschieden:

Betriebszustände

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

Art. 8 ¹ Im Geltungsbereich beträgt der Wohnanteil bei Realisierung aller Bauten gemäss Art. 1 gesamthaft mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent der gemäss Art. 11 anrechenbaren Fläche.

Wohnanteil

² Im Teilgebiet A beträgt der Wohnanteil höchstens 90 Prozent und im Teilgebiet C höchstens 80 Prozent der gemäss Art. 11 anrechenbaren Fläche.

Art. 9 ¹ Im Teilgebiet A gelten für das Eingangsgeschoss folgende Regelungen:

Eingangsgeschoss

- a. Die zum Teilgebiet B und zur Pfingstweidstrasse orientierten Räume sind mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3 m auszugestalten.

- b. An den zum Teilgebiet B und zur Pfingstweidstrasse orientierten Gebäudefassaden sind nur Nutzungen gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b sowie Gemeinschaftseinrichtungen, an den übrigen Gebäudefassaden sind auch Wohnnutzungen zulässig.

² Im Teilgebiet C gelten für das Eingangsgeschoss folgende Regelungen:

- a. Pro Gebäude sind mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche des Eingangsgeschosses mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4 m auszugestalten. Diese Flächen müssen sich über mindestens 30 Prozent der gesamten Fassadenabwicklung des Eingangsgeschosses erstrecken und eine Tiefe von mindestens 2 m, gemessen ab der Fassade, aufweisen.
- b. Es sind nur Nutzungen gemäss Art. 5 Abs. 3 lit. b sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.
- c. Verkaufsflächen sind nur in diesem Geschoss zulässig.

Medienfassade

Art. 10 ¹ Im Teilgebiet B ist eine Medienfassade zulässig.

² Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Medienfassade einzureichen, das auch Aussagen zum Betrieb enthalten muss.

Ausnützung

Art. 11 ¹ Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt:

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

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

Baubegrenzungslinie

Art. 12 ¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubegrenzungslinien hinausragen:

- a. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Lärmschutz- und Windschutzvorrichtungen, Liftanbauten, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen;
- b. einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen, jedoch insgesamt höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Vordä-



cher dürfen auf der gesamten betreffenden Fassadenlänge auskragen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 3 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen und haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Baulinienbereiche, über die Baubegrenzungslinien hinausragen oder auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden:

- a. untergeordnete, eingeschossige, für den Veranstaltungsbetrieb notwendige Bauten wie Telefonkabinen, Toiletten, Entsorgungs- und Sicherheitseinrichtungen, Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstellen und dergleichen;
- b. untergeordnete Anlagen wie Beleuchtungs-, Beschattungs- und Sichtschutzanlagen, Zäune, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Informationssysteme, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Installationen für die Sicherheit und dergleichen;
- c. Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkierungsanlage;
- d. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- e. Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr einschliesslich Passerelle, Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- f. Abstellplätze für leichte Zweiräder;
- g. Abstellplätze für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen;
- h. oberirdische Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumsschlag und Taxis;
- i. Trasse für VBZ-Anlagen an der im Plan bezeichneten Lage.

Art. 13 Unterirdische Parkierungsanlagen, Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sind im Baufeld für unterirdische Parkierungsanlagen zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Baufeld unterirdische Parkierung

Art. 14 ¹ Im Teilgebiet C sind höchstens zwei Hochhäuser zulässig.

Hochhäuser

² Für den Nachweis des Schattenwurfs wird ein Vergleichsprojekt festgelegt, das durch die rechtskräftigen Baulinien begrenzt wird. Das Vergleichsprojekt hat eine maximale Gebäudehöhe von 25 m ab dem gewachsenen Boden und eine Firsthöhe von 7 m einzuhalten.

Art. 15 Der gewachsene Boden wird gemäss Plan festgelegt. Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind die Höhenkoten, innerhalb des Geltungsbereichs sind die Höhenlinien massgebend.

Gewachsener Boden

- Gesamt- und Sockelhöhen
- Art. 16 ¹ Die maximale Gesamthöhe beträgt im Teilgebiet A 25 m, im Teilgebiet B 20 m und im Teilgebiet C 140 m.
- ² Hochhäuser im Teilgebiet C müssen einen Gebäudesockel mit einer Höhe ab dem gewachsenen Boden von mindestens 25 m und höchstens 30 m aufweisen. Über diesem Gebäudesockel muss sich die Gebäudegrundfläche gemäss § 256 PBG⁶ um mindestens 15 Prozent verringern.
- ³ Im Teilgebiet C dürfen die Differenz der Gesamthöhe zwischen Hochhäusern maximal 5 m und die Höhendifferenz zwischen den Gebäudesockeln gemäss Abs. 2 maximal 2 m betragen.
- Dachgestaltung
- Art. 17 ¹ In den Teilgebieten A und C sind nur Flachdächer zulässig. Im Teilgebiet B ist die Dachform frei.
- ² In den Teilgebieten A und C ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solarstromanlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- ³ Im Teilgebiet B sind mindestens 4000 m² des nicht als begehbare Terrasse oder durch eine Solarstromanlage genutzten Bereichs der Dachfläche zusammenhängend und ökologisch wertvoll zu begrünen. Wenn keine Solarstromanlage installiert wird, sind mindestens 5000 m² der Dachfläche zusammenhängend und ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- Dachaufbauten
- Art. 18 ¹ Über die tatsächliche Gesamthöhe hinaus sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Beleuchtungs- und Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gilt eine maximale Höhe von 1,2 m.
- ² Im Teilgebiet B dürfen zusätzlich technisch bedingte Aufbauten wie Grossbildschirme und Lärmschutzvorrichtungen über die tatsächliche Gesamthöhe ragen.
- ³ Anlagen zur Fassadenreinigung dürfen im Ruhezustand innerhalb des Geltungsbereichs vom Niveau des gewachsenen Bodens nicht in Erscheinung treten.
- Geschosszahl
- Art. 19 Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

⁶ vom 23. Oktober 1991, LS 700.1.



Art. 20 ¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Abstände

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

³ Es darf auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.

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

⁵ Die gegen ausserhalb des Geltungsbereichs orientierten Bauten gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. a haben die kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 21 ¹ Etappierungen sind zulässig.

Etappierung

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

C. Freiraum

Art. 22 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, der die Gestaltung sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung aller Freiräume umfasst. Dabei ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung und des Veranstaltungsbetriebs Rechnung zu tragen.

Umgebungsplan

Art. 23 ¹ Es sind drei öffentlich nutzbare Plätze zu erstellen. Die Plätze müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

Öffentlich nutzbare Plätze

- a. Platz 1: 500 m²;
- b. Platz 2: 1300 m²;
- c. Platz 3: 2000 m².

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

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

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

Freiflächenziffern

² Im Veranstaltungsbetrieb dürfen die Freiflächenziffern gemäss Abs. 1 in den Teilgebieten B und C für die erforderlichen temporären Abstellplätze gemäss Art. 32 Abs. 3, Art. 34 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 2 unterschritten werden.

Fuss- und Radwege

Art. 25 ¹ Das Areal ist an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz anzuschliessen und durchlässig zu gestalten. Von besonderer Bedeutung sind dabei die während des Alltagsbetriebs zu gewährleistenden Arealquerungen westlich und östlich des Stadions sowie durch das Teilgebiet C.

² Der öffentlich nutzbare Fussweg im Teilgebiet A gemäss Plan muss eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Unter Einhaltung einer lichten Höhe von mindestens 3 m darf er überbaut werden. Während des Veranstaltungsbetriebs darf der Fussweg geschlossen werden.

Durchgrünung und Versiegelung

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

² Es sind mindestens an den neun im Plan bezeichneten Lagen grosskronige Bäume zu pflanzen.

D. Gestaltung

Gestaltung

Art. 27 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Art. 28 ¹ Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten.

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

Motorisierter Individualverkehr

Art. 29 ¹ Für das Teilgebiet A erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Förrlibuckstrasse in dem im Plan festgelegten Erschliessungsbereich.

² Für die Teilgebiete B und C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über den Verkehrsknoten Hardturm-/ Pfingstweidstrasse.

Anderer motorisierter Verkehr, Anlieferung

Art. 30 ¹ Für das Teilgebiet A erfolgt die Anlieferung über die Förrlibuckstrasse in dem im Plan festgelegten Erschliessungsbereich.

² Für die Teilgebiete B und C erfolgt die Anlieferung sowie die Erschliessung für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars, Taxis und dergleichen gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. g und h in den im Plan mit «Erschliessung anderer motorisierter Verkehr, Anlie-

ferung» bezeichneten Bereichen über die Hardturm- und über die Förrlibuckstrasse.

Art. 31 Im gesamten Geltungsbereich sind Mischverkehrsflächen für alle Verkehrsarten zulässig.

Mischverkehr

Art. 32 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder für den Alltagsbetrieb richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV⁷.

Abstellplätze für leichte
Zweiräder

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

³ Für den Veranstaltungsbetrieb müssen in den Teilgebieten B und C zusätzlich mindestens 250 und höchstens 500 temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

⁴ Im Teilgebiet C kann der minimale Bedarf an Abstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte gestützt auf ein Velo-Konzept abweichend von den Vorgaben der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV reduziert werden.

Art. 33 ¹ Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV⁸, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze im Veranstaltungs- und Alltagsbetrieb für jedes Teilgebiet über alle Nutzungen auf 60 Prozent des Normalbedarfs festgelegt wird.

Abstellplätze für
Personenwagen
a. Allgemein, Anzahl

² Im Alltagsbetrieb sind zusätzlich zu Abs. 1 höchstens 50 öffentliche Abstellplätze für Personenwagen zulässig.

³ Die in der PPV vorgesehenen Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.

Art. 34 ¹ Mit Ausnahme der in Abs. 2 und 3 aufgeführten Abstellplätze sind alle Abstellplätze innerhalb des im Plan dafür festgelegten Baufelds unterirdisch anzuordnen.

b. Allgemein, Anordnung

² Abstellplätze gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. h sind im Alltags- und im Veranstaltungsbetrieb oberirdisch zulässig. Sie dürfen in allen Teilgebieten angeordnet werden.

³ Die für den Veranstaltungsbetrieb erforderlichen Abstellplätze gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. g sind nur temporär oberirdisch zulässig. Sie dürfen in den Teilgebieten B und C angeordnet werden.

⁷ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

⁸ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

- c. Teilgebiet A
- Art. 35 Die Abstellplätze für das Teilgebiet A sind mehrheitlich im Teilgebiet A zu erstellen. Sie dürfen teilweise auch im Teilgebiet B angeordnet werden. Betrieblich und baulich sind sie von den Abstellplätzen für die Teilgebiete B und C zu trennen.
- d. Teilgebiet B
- Art. 36 ¹ Die Abstellplätze für das Teilgebiet B sowie die öffentlichen Abstellplätze dürfen in allen Teilgebieten angeordnet werden. Von den Abstellplätzen für das Teilgebiet A sind sie baulich und betrieblich zu trennen, von denjenigen für das Teilgebiet C sind sie differenziert nach Betriebszustand betrieblich zu trennen.
- ² Im Veranstaltungsbetrieb sind die öffentlichen Abstellplätze für die Stadionnutzung reserviert.
- ³ Im Veranstaltungsbetrieb sind einschliesslich der öffentlichen Abstellplätze 250 Abstellplätze für die Stadionnutzung bestimmt. Zur Deckung des Minimalbedarfs müssen zusätzlich temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese dürfen durch Mehrfachnutzung von Anlagen ausserhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Dabei ist die Anzahl von Abstellplätzen für Personenwagen inner- und ausserhalb des Geltungsbereichs auf maximal 1330 Abstellplätze beschränkt. Art. 11 Abs. 3 PPV⁹ kommt für die Abstellplätze im Veranstaltungsbetrieb nicht zur Anwendung.
- e. Teilgebiet C
- Art. 37 ¹ Die Abstellplätze für das Teilgebiet C dürfen in allen Teilgebieten angeordnet werden. Von den Abstellplätzen für das Teilgebiet A sind sie baulich und betrieblich zu trennen, von denjenigen für das Teilgebiet B sind sie differenziert nach Betriebszustand betrieblich zu trennen.
- ² Im Alltagsbetrieb sind die Abstellplätze für die Nutzungen gemäss Art. 5 Abs. 3 lit. b., die sich aus der Differenz zwischen der höchstens zulässigen und der mindestens erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen ergeben, ausschliesslich den Beschäftigten dieser Nutzungen vorbehalten.
- f. Mehrfachnutzung und Gebührenpflicht
- Art. 38 ¹ Die Mehrfachnutzung der Abstellplätze für die Teilgebiete B und C ist zulässig, sofern im Alltags- und Veranstaltungsbetrieb für alle Nutzungen die Pflichtparkplätze gemäss Art. 33 zur Verfügung stehen.
- ² Die Abstellplätze für Personenwagen von Besucherinnen, Besuchern und Kundschaft sowie die öffentlichen Abstellplätze sind in allen Teilgebieten von der ersten Minute an gebührenpflichtig zu bewirtschaften.

⁹ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Art. 39 ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV¹⁰.

Abstellplätze für Motorräder

² Für den Veranstaltungsbetrieb des Stadions müssen zusätzlich zu Abs. 1 temporäre Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese dürfen durch Mehrfachnutzung von Parkieranlagen ausserhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Art. 11 Abs. 3 PPV kommt nicht zur Anwendung.

Art. 40 Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B oder C ist ein Verkehrskonzept für den Alltags- und Veranstaltungsbetrieb einzureichen. Für den Veranstaltungsbetrieb hat das Verkehrskonzept zudem die Anzahl und Lage der Abstellplätze für leichte Zweiräder, Personenwagen, Motorräder, Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen in Abhängigkeit vom zu erwartenden Publikumsaufkommen aufzuzeigen.

Verkehrskonzept

F. Umwelt

Art. 41 Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹¹.

Empfindlichkeitsstufe

Art. 42 In den Teilgebieten A und C sind hinsichtlich des Strassenverkehrslärms folgende Massnahmen zu treffen:

Strassenverkehrslärm
a. Lärmschutz Teilgebiete A und C

- a. Bei allen Wohnungen ist die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume so anzuordnen, dass die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem der Lüftung dienenden Fenster dieser Räume eingehalten werden können.
- b. Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen der Immissionsgrenzwert an allen Fenstern überschritten ist, müssen über mindestens einen lärmempfindlichen Raum verfügen, dessen Belastungen an mindestens einem der Lüftung dienenden Fenster 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht überschreiten.

Art. 43 Im Teilgebiet A sind hinsichtlich des Strassenverkehrslärms zusätzlich folgende Massnahmen zu treffen:

b. Lärmschutz Teilgebiet A

- a. Entlang der im Plan bezeichneten Fassade sind keine lärmempfindlichen Räume in Wohnungen zulässig.
- b. Alle Wohnungen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts verfügen über eine kontrollierte Belüftung.
- c. Alle Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich.

c. Lärmschutz Teilgebiet C

¹⁰ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Art. 44 Im Teilgebiet C sind hinsichtlich des Strassenverkehrslärms zusätzlich folgende Massnahmen zu treffen:

- a. Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Belüftung.
- b. Sämtliche Wohnungen verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Raum mit einem der Lüftung dienenden Fenster, an dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms als auch die Immissionsgrenzwerte des Strassenlärms eingehalten sind.
- c. Sämtliche Wohneinheiten verfügen auch über lärmempfindliche Räume, bei denen die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem der Lüftung dienenden Fenster ohne zusätzliche Massnahmen eingehalten sind.
- d. Alle Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern überschritten sind, verfügen über einen ruhigen Aussenraum.

Sportlärm

a. Lärmschutz Teilgebiete A und C

Art. 45 ¹ In den Teilgebieten A und C sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:

- a. Die Grundrisse der zum Stadion orientierten Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohnung die Immissionsrichtwerte des Normalbetriebs bei der Hälfte der lärmempfindlichen Räume eingehalten sind.
- b. Alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verfügen über eine kontrollierte Belüftung.
- c. Sämtliche Wohnungen verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Raum mit einem der Lüftung dienenden Fenster, bei dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms für den Normalbetrieb als auch die Immissionsgrenzwerte des Strassenverkehrslärms eingehalten sind.

² Eine Loggia gilt nur dann als Lärmschutzmassnahme, wenn sie alle folgenden Anforderungen erfüllt:

- a. Die Brüstung unterbricht die Verbindungslinie zwischen dem der Lüftung dienenden Fenster und folgenden Lärmquellen des Stadions: Zuschauertribünen, Lautsprecher, Spielfeld.
- b. Der akustisch geschlossene Teil der Brüstung ist mindestens 1 m und höchstens 1,2 m hoch.
- c. Gemessen ab der Fassade beträgt die Tiefe mindestens 2 m.
- d. Die Fläche beträgt mindestens 6 m².
- e. Die Decke ist schallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad « α_w » grösser als 0,60 ausgekleidet.

b. Lärmschutz Teilgebiet B

Art. 46 Im Teilgebiet B gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:

- a. Der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribünenenddach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden.



- b. Die Zugänge und Zufahrten müssen während Veranstaltungen schliessbar sein.
- c. Die Untersicht des Tribünendachs ist schallabsorbierend auszugestalten.
- d. Die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen.
- e. Das Tribünendach muss das Stadioninnere soweit überdecken, dass die Dachöffnung der Grösse des Spielfelds entspricht, gemessen an den Spielfeldbegrenzungslinien.

Art. 47 Für die Beurteilung des Lärms der Parkieranlagen können keine Erleichterungen gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV¹² beansprucht werden.

Lärmbeurteilung für Parkieranlagen

Art. 48 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹³ zu optimieren.

Ökologischer Ausgleich

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

Abfälle

Art. 50 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I¹⁴ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Entwässerung

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer¹⁵ abzuleiten.

³ Mit dem ersten Baugesuch ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, das auch die Retentionsflächen bestimmt.

Art. 51 Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Hochwasserschutz

¹² vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹³ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁴ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁵ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

Energie

Art. 52 ¹ Im gesamten Geltungsbereich müssen Neu- und Umbauten die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich ¹⁶, Ausgabe 2009, Abschnitt II, Teil 1, um mindestens 30 Prozent unterschreiten. Als Alternative müssen Neu- und Umbauten den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) für Raumwärme, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung des Minergie-P-Standards für Neubauten ¹⁷ einhalten. Andere Nachweise der energetischen Massnahmen sind zulässig, wenn mit einer fachgerechten Wärmehaushaltberechnung nachgewiesen wird, dass kein erhöhter gewichteter Endenergiebedarf gegenüber dem Minergie-P-Standard auftritt.

² Massgeblich sind in Bezug auf Abs. 1 die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

³ Der Nachweis der Erfüllung der überobligatorischen Anforderungen gemäss Abs. 1 kann statt für einzelne Bauten auch für mehrere Bauten gemeinsam erfolgen. In diesem Fall muss mit einer fachgerechten Berechnung des gewichteten Energiebedarfs nachgewiesen werden, dass die Anforderungen über die Summe der in Betracht gezogenen Bauten erfüllt werden. Zulässig ist dieses Vorgehen nur, wenn mehrere Bauten gleichzeitig bewilligt werden oder wenn die Anforderungen bei bereits bewilligten Bauten im Sinne einer Vorleistung unterschritten wurden.

⁴ Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. Die Pflicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz entfällt, sofern ein Kältebedarf besteht und eine kombinierte Wärme- und Kälteversorgung im Vergleich zu einem Fernwärmeanschluss zusammen mit einer separaten Kälteversorgung zu deutlich geringeren Treibhausgasemissionen führt.

G. Schlussbestimmungen

Art. 53 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird Art. 81a der BZO ¹⁸ «Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich» aufgehoben.

Aufhebung
Sonderbauvorschriften

¹⁶ Anhang Ziff. 1.11 zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁷ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

¹⁸ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.



Art. 54 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans werden die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Stadion Zürich vom 4. Juni 2003¹⁹ aufgehoben.

Aufhebung
Gestaltungsplan

Art. 55 Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird der Gemeinde-ratsbeschluss Nr. 4077 vom 26. Juni 2013²⁰ betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» Zürich-Escher Wyss aufgehoben.

Aufhebung
Gemeinderatsbeschluss

Art. 56 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft²¹.

Inkrafttreten

¹⁹ AS 701.590

²⁰ GR Nr. 2012/372

²¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am ...; Inkraftsetzung auf den ... (STRB Nr. ...).