

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. Oktober 2017

818.

Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» mit Umweltverträglichkeitsbericht, Zürich-Altstetten, Kreis 9

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Der vorliegende private Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» mit Umweltverträglichkeitsbericht schafft zusammen mit der BZO-Teilrevision «Untere Isleren», die parallel ausgearbeitet wurde und mit separater Weisung dem Gemeinderat überwiesen wird, die nutzungsplanerische Grundlage für die Realisierung einer Eishockey- und Sportarena.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» mit Umweltverträglichkeitsbericht zuzustimmen.

2. Ausgangslage

2.1 Die ZSC Lions Organisation

Der Zürcher Schlittschuh-Club (ZSC) wurde 1930 in Zürich gegründet. 1997 fusionierte der ZSC mit der Eishockey-Abteilung des Grasshopper Clubs Zürich (heute GCK Lions). Die neue ZSC/GCK Lions Organisation (nachfolgend als «ZSC Lions» bezeichnet) besteht aus drei Gesellschaften: Der ZLE Betriebs AG, der GCK Lions Eishockey AG und der GCK/ZSC Lions Nachwuchs AG sowie Partnerteams.

Die ZSC Lions gehören mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz: In der Nationalliga A (ZSC Lions) und B (GCK Lions) spielen zwei Teams mit insgesamt 52 Spielern.

Die Spiele des ersten Herren-Teams der ZSC Lions werden im Hallenstadion ausgetragen. Die Trainings finden vor allem in der der Stadt Zürich gehörenden Kunsteisbahn Oerlikon statt. Alle übrigen Teams, insbesondere alle Nachwuchs- und Frauenteams, trainieren und spielen auf verschiedenen städtischen, kantonalen und ausserkantonalen Anlagen.

2.2 Gründe für eine eigene Eishockeyarena

Am 18. Mai 2003 wurden an einer Volksabstimmung die Ausgaben für die Sanierung und Erneuerung des in den Jahren 1938/39 erbauten Hallenstadions bewilligt. Eine Gesamtsanierung war nötig aufgrund sicherheitstechnischer Auflagen und um den veränderten Anforderungen an die Veranstaltungsstätte sowohl im Sport- als auch im Kulturbereich gerecht zu werden. Inzwischen erfüllt aus Sicht des Eishockey-Sports das Hallenstadion dessen Bedürfnisse jedoch nur noch bedingt. Die ZSC Lions sind die einzige Eishockey-Organisation in der Schweiz, die nicht über eine eigene «Homebase» bzw. Arena zur Alleinnutzung verfügen.

Folgende Gründe sprechen für die Erstellung und den Betrieb einer eigenen Arena:

- Neue nationale und internationale Veranstaltungsformate haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die ZSC Lions mehr Termine im Hallenstadion benötigen. Die AG Hallenstadion kann den ZSC Lions nicht sämtliche gewünschten Termine zu einem für sie tragbaren Preis gewähren, ohne das Geschäftsmodell des Hallenstadions kommerziell zu gefährden.

- Die ZSC Lions agieren im Hallenstadion als Mieter und Veranstalter. Damit fehlt ihnen die Möglichkeit, wichtige Zusatzeinnahmen zu generieren, insbesondere durch die Vermarktung der Halle («Naming Right») sowie eine eigene Gastronomie und ein eigenes Catering.
- Die ZSC Lions führen ihren Spiel- und Trainingsbetrieb an zahlreichen Standorten auf Stadtgebiet und im ganzen Kanton durch, mit entsprechendem logistischem, aber auch finanziellem Aufwand. Mit einer eigenen Arena können Trainings- und Spielbetrieb durch die Reduzierung der Standorte vereinfacht werden.
- Die vergleichsweise grosse Distanz zwischen Zuschauenden und Spielfeld bei Eishockeyspielen, die eine multifunktionale Eventhalle wie das Hallenstadion mit sich bringt, wirkt sich negativ auf die Atmosphäre während eines Eishockeyspiels aus. Heutige Sportarenen zeichnen sich durch die unmittelbare Nähe von Zuschauerrängen und Spielfeld sowie steile Ränge aus (Kesselwirkung).
- Zudem braucht es entsprechende, für den Eishockey-Betrieb optimierte VIP-Logen, Businessclubs und -logen sowie Fanshops.

Alle diese Umstände haben zur Folge, dass den ZSC Lions einerseits Erträge entgehen und andererseits erhöhte Kosten entstehen, die mittel- und langfristig die Konkurrenzfähigkeit der ZSC Lions im nationalen und internationalen Eishockey schwächt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der ZSC Lions haben deshalb im Jahr 2009 den Entscheid gefällt, eine eigene Eishockeyarena in der Stadt Zürich zu realisieren.

2.3 Standortevaluation

Aufgrund der aufgezeigten Überlegungen führten die ZSC Lions in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich im Jahr 2009 eine Standortevaluation durch, die rund 20 städtische Areale umfasste, die für die Realisierung einer Eishockeyarena grundsätzlich in Betracht kamen. Aufgrund der Kriterien der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der topografischen Lage, der Parzelle geometrie und möglicher Nutzungskonflikte erwies sich in der Gesamtbilanz der Standort «Untere Isleren» in Altstetten als der Geeignetste.

2.4 Machbarkeitsstudie

Nach dem Entscheid für den Standort Altstetten gaben die ZSC Lions im August 2010 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Die Studie wurde begleitet von einem Projektteam, das aus Vertreterinnen und Vertretern der ZSC Lions, des Hochbaudepartements und allen relevanten städtischen Dienstabteilungen sowie zahlreichen Spezialistinnen und Spezialisten bestand. Geführt wurde dieser Prozess durch einen Steuerungsausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats von Zürich sowie Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der ZSC Lions.

Ziel der Studie war die Prüfung der städtebaulichen und finanziellen Machbarkeit sowie die Definition der Rahmenbedingungen für die Durchführung des Projektwettbewerbs. Die Machbarkeitsstudie führte zur Erkenntnis, dass das Projekt sowohl städtebaulich, verkehrs-, erschliessungs- und sicherheitstechnisch als auch hinsichtlich der Bereiche Baugrund, Energie und Nachhaltigkeit grundsätzlich umsetzbar ist. Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie hatten sich die ZSC Lions mit dem Volleyballclub Volero zusammengetan, da dieser ebenfalls auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine eigene Volleyballarena war. Die Machbarkeitsprüfung wurde deshalb Ende 2011 diesbezüglich aktualisiert.

2.5 Projektwettbewerb

2012 führte das Amt für Hochbauten für die ZSC Lions und Volero einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch, um Projektvorschläge für eine Eishockey- und Volleyballarena zu erhalten. Die Kosten hierfür wurden von den ZSC Lions und Volero getragen. Das Preisgericht setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Eishockey und Volleyball sowie Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammen.

Basierend auf den eingereichten Bewerbungsunterlagen hatte das Preisgericht aus 71 in- und ausländischen Teams zwölf Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt.

Den Teams wurden folgende Wettbewerbsziele gesetzt:

- zukunftsweisendes Stadion bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum;
- optimale Layouts und Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen für einen effizienten Sportbetrieb bestmöglich umsetzen;
- wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten;
- nachhaltiges Projekt, das nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird.

Das Projekt «Theatre of Dreams» der Architekten Caruso St. John (Zürich und London) ging Anfang 2013 als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervor. Das Preisgericht empfahl die Überarbeitung des Projekts mit dem Schwerpunkt, die Funktionalität und Gebäudeorganisation im Rahmen der Nutzung durch zwei Betriebe (Eishockey und Volleyball) zu optimieren und eine Entflechtung der Nutzungseinheiten anzustreben.

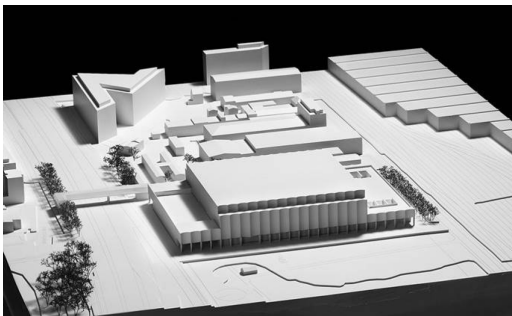


Abb. Siegerprojekt «Theatre of Dreams» (Caruso St. John Architects), Modellfoto

2.6 Weiterbearbeitung nach Projektwettbewerb

Die ZSC Lions und Volero unterzogen das Projekt in der Folge einer detaillierten betrieblichen und finanziellen Analyse. Die Komplexität einer Arena, in der zwei unterschiedliche Sportarten mit teilweise hohem Aufkommen an Zuschauerinnen und Zuschauern betrieben werden müssen, zog zusätzliche technische und rechtliche Anforderungen nach sich, so dass die betriebliche Effizienz und damit auch die finanzielle Tragbarkeit des Projekts in Frage gestellt wurden. Anfang 2015 beschlossen die ZSC Lions und Volero, von der Idee einer Duplexarena Abstand zu nehmen und wieder eigene Wege zu gehen. Das Projekt wurde auf der Basis des Siegerprojekts unter Beibehaltung der Grundkonzeption und Silhouette redimensioniert und überarbeitet. Volero wird sich neu orientieren und sucht einen alternativen Standort in Zürich.

2.7 Städtische Unterstützung für die Eishockey- und Sportarena

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 25. September 2016 die Vorlage über die städtische Unterstützung für die von den ZSC Lions geplante Eishockey- und Sportarena in Zürich-Altstetten angenommen. Diese wurde zuvor vom Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss Nr. 2013 vom 15. Juni 2016 verabschiedet (GR Nr. 2015/283). Diese Vorlage besteht aus folgenden Komponenten:

- Gewährung eines Baurechts an die ZSC Lions Arena Immobilien AG;
- Rückzahlpflichtiges Darlehen von 120 Millionen Franken an die ZSC Lions Immobilien AG;
- jährlicher Betriebsbeitrag von 2 Millionen Franken ab Inbetriebnahme der Arena (geplant 2022) bis längstens 31. Dezember 2084 an die ZSC Lions Immobilien AG;
- Objektkredit von maximal 2,8 Millionen Franken für die Grundstückbereitstellung (Altlastenbereinigung auf dem Areal);
- Objektkredit von 1,9 Millionen Franken für allfällige von der Stadt zu tragende Erschliessungsmassnahmen (im Sinne einer Eventualverpflichtung).

3. Perimeter des Gestaltungsplans

3.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «ZSC Lions Arena» umfasst den östlichen Teil von Grundstück Kat.-Nr. AL8211 mit einer Fläche von 28 000 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Der gemäss Mutationsvorschlag Nr. 29036 (Vulkanstrasse 140–150) vom 17. August 2015 definierte Bereich, der identisch mit dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist, soll wie erwähnt im Baurecht an die ZSC Lions Arena Immobilien AG abgegeben werden.

3.2 Heutige Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden privaten Gestaltungsplans wird heute überwiegend durch Kleingärten genutzt. Er betrifft etwa 120 bestehende Kleingärten des Kleingartenareals Vulkan. Dies entspricht rund einem Drittel der Gesamtfläche des Kleingartenareals.

Im nordöstlichen Teil des Areals befindet sich zudem ein Teil des Asylzentrums Juch. Seit Anfang 2014 führen der Bund und die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) im Asylzentrum Juch eine Testphase zum Betrieb eines Verfahrenszentrums durch, die bis mindestens 2018 dauern soll. Geplant ist, bis 2020 ein Bundeszentrum auf dem Duttweiler-Areal in Zürich West zu realisieren. Sollte dieses bis dahin nicht realisiert bzw. betriebsbereit sein und muss das Zentrum Juch – wegen des Baus der ZSC Lions Arena – teilweise abgebrochen werden, verpflichtete sich die Stadt Zürich, dem Bund einen geeigneten Ersatzstandort anzubieten. Der Teilabbruch betrifft nur die beiden Gebäude auf Grundstück Kat.-Nr. AL8211 (Bernerstrasse Süd 25a und 25b). Weitere Gebäude des Asylzentrums Juch befinden sich auf dem östlich benachbarten Grundstück Kat.-Nr. AL8553, das nicht vom Vorhaben der Eishockeyarena betroffen ist.

Durch den Geltungsbereich verläuft in Nord-/Südrichtung in zentraler Lage ein grosskalibrierter Hauptabwasserkanal. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde zwischen Bauherrschaft und ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) vereinbart, dass dieser Kanal unter Ergreifung bestimmter Schutzmassnahmen durch die Arena überbaut und für die Einleitung des im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwassers genutzt werden kann.

3.3 Ersatz für Kleingärten

Für die durch die geplante Eishockeyarena und weitere Projekte in Altstetten und Albisrieden verdrängten Kleingärten bietet die Stadt im Bereich Dunkelhölzli in Altstetten neue Gartenflächen als Ersatz an. Die hierfür erforderliche Zonenplanänderung für das Gebiet Dunkelhölzli wurde bereits rechtskräftig vorgenommen (GR Nr. 2012/384). Für das neue Gartenareal Dunkelhölzli hat der Stadtrat dem Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Dezember 2016 den Objektkredit vorgelegt (GR Nr. 2016/454). Mit einem Beschluss des Gemeinderats wird im Herbst 2017 gerechnet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Kantonaler Richtplan

Zum Zeitpunkt der Standortwahl 2009 war das Areal «Untere Isleren» im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wäre also nicht bebaubar gewesen. Die Stadt Zürich stellte daraufhin im bereits laufenden Verfahren der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2011 den Antrag, das Siedlungsgebiet auf den beabsichtigten Standort für die Eishockey- und Sportarena auszudehnen und diesen Standort im Kapitel «Öffentliche Bauten und Anlagen» zu ergänzen. Der kantonale Richtplan wurde mit den beantragten Festlegungen am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Damit wurden die richtplanerischen Voraussetzungen geschaffen, die auf kommunaler Stufe erlauben, die erforderlichen Planungsverfahren (BZO-Teilrevision und Gestaltungsplan) für die Realisierung der Arena durchzuführen.

4.2 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Perimeter des vorliegenden privaten Gestaltungsplans ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) als Erholungszone E3 (Familiengärten) zoniert ist. Das Areal liegt gemäss BZO in keinem Hochhausgebiet.

4.3 BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Die Baudirektion hat die vom Gemeinderat am 30. November 2016 beschlossene BZO-Teilrevision 2016 (GR-Nr. 2014/335) am 5. Juli 2017 bis auf zwei Vorschriften genehmigt (Verfügung Nr. 432/17). Die amtliche Publikation der Genehmigung bzw. die Rekursfristansetzung erfolgte am 1. September 2017.

Für das vom vorliegenden Gestaltungsplan betroffene Areal ergeben sich mit der BZO 2016 keine materiellen Veränderungen. Das Grundstück Kat.-Nr. AL8211 verbleibt in der Erholungszone E3.

4.4 Planungsrechtliches Vorgehen

Die Realisierung der geplanten Eishockey- und Sportarena ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Neben der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans muss parallel auch zonenplanerisch die Grundlage geschaffen werden, damit die mit dem Gestaltungsplan zugelassenen Nutzungen in eine Bauzone zu liegen kommen. Parallel zum privaten Gestaltungsplan soll das betroffene Areal mit der BZO-Teilrevision «Untere Isleren» daher der Zone für öffentliche Bauten Oe7 zugeteilt werden.

Die BZO-Teilrevision «Untere Isleren» wird dem Gemeinderat mit separater Weisung parallel zum privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» überwiesen.

5. Privater Gestaltungsplan

5.1 Erfordernis und Zuständigkeit

Ein privater Gestaltungsplan ist erforderlich, da die beabsichtigte Arena im Hinblick auf die Gebäudehöhe und die mit Baurechtsvertrag vereinbarten Zusatznutzungen in der Zone für öffentliche Bauten nicht zulässig wäre. Weiter erfordern die komplexen Anforderungen an die Erschliessung und den Nachweis der Umweltverträglichkeit vertiefte Betrachtungen und Abklärungen, die insbesondere mit einem separaten Verkehrsbericht und einem Umweltverträglichkeitsbericht zum Gestaltungsplan vorgelegt werden.

Die Eishockeyarena ist im kantonalen Richtplan festgelegt, weshalb grundsätzlich der Kanton für den Erlass eines Gestaltungsplans zuständig wäre. Mit Schreiben vom 16. Januar 2017 hatte die Baudirektion sich jedoch im Sinne einer Kompetenzdelegation mit der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans durch die Bauherrschaft sowie mit der Prüfung und allfälligen Zustimmung zum Gestaltungsplan durch die Standortgemeinde einverstanden erklärt.

5.2 Wichtigste Festlegungen

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist das zum Richtprojekt weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb.

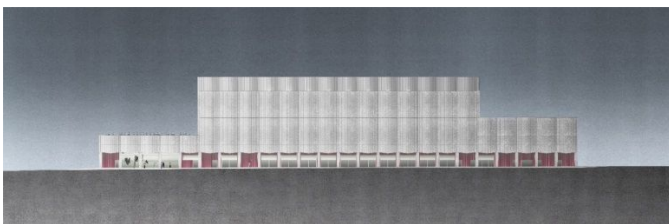


Abb. Richtprojekt: Visualisierung Ostfassade (Caruso St. John Architects)

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)

Der private Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen. Er schafft die Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Eishockeystadions für maximal 12 000 Zuschauende sowie Trainingshalle und Zusatznutzungen samt zugehörigen Aussen- und Infrastrukturanlagen (Art. 1). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV) im Geltungsbereich keine Anwendung, soweit nicht in den Vorschriften darauf verwiesen wird (Art. 4). Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 4).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–16)

Die Nutzweise wird in Übereinstimmung mit dem Baurechtsvertrag geregelt. Die Sport- und Veranstaltungsnutzungen inklusive zugehöriger Neben- und Infrastrukturnutzungen wie Gastronomie, Verkaufsstellen und Geschäftsstelle der ZSC Lions gelten als Kernnutzung. Zulässig sind daneben im begrenzten Umfang von maximal 7500 m² anrechenbarer Geschossfläche Zusatznutzungen mit Bezug zu Sport und Freizeit. Publikumsintensive Verkaufsnutzungen, wie Einkaufszentren und Warenhäuser werden ausgeschlossen (Art. 5 und 7).

Es wird grundsätzlich zwischen den zwei Betriebszuständen Normal- und Veranstaltungsbetrieb unterschieden. Im Rahmen des Normalbetriebs wird die ZSC Lions Arena primär als Trainingsstätte, als administrativer Standort der ZSC Lions und für weitere sportnahe Dienstleistungen genutzt. Publikumsintensive Veranstaltungen finden ausschliesslich im Veranstaltungsbetrieb statt. Als Veranstaltungsbetrieb werden diejenigen Betriebstage der Arena definiert, an denen in der Haupthalle und/oder auf der Terrasse publikumsintensive Veranstaltungen stattfinden (Art. 6). Neben Eishockeyspielen ist das gesamte vom Baurechtsvertrag zugelassene Spektrum an Veranstaltungen möglich. Gemäss Businessplan der ZSC Lions Arena wird von etwa 85 Tagen pro Jahr im Veranstaltungsbetrieb ausgegangen.

Die Baumasse wird insgesamt auf maximal 540 000 m³ begrenzt (Art. 7). Das Volumen ist innerhalb der im Plan definierten Baubegrenzungslinie und Gebäudehöhenkoten zu errichten. Im Rahmen der definierten Gebäudehöhenkoten ist ein Hochhaus zulässig (Art. 7, 8 und 11). Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei (Art. 14). Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind (Art. 12).

Freiraum (Art. 17–19)

Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem Baugesuch einzureichen ist. Die Regelungen zum Freiraum unterscheiden zwischen Normalbetrieb und Veranstaltungsbetrieb. Im Normalbetrieb sind im Freiraum attraktive Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität und Baumstandorten zu schaffen. Im Veranstaltungsbetrieb stehen die funktionalen und verkehrlichen Bedürfnisse im Vordergrund. Besondere Erwähnung findet die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken (Art. 17). Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken (Art. 18).

Gestaltung (Art. 20)

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.

Erschliessung und Parkierung (Art. 21–29)

Der Gestaltungsplan lässt gemäss Planeintrag den südlichen Fusspunkt einer Passerelle über die Autobahn A1 zur Bernerstrasse Nord für den Fuss- und Radverkehr zu. Eine solche Passerelle über die A1 war bereits unabhängig von der ZSC Lions Arena beabsichtigt, verzögert sich aber infolge der Sistierung des Nationalstrassenprojekts. Die definitive Lage der Passerelle lässt sich daher derzeit nicht bestimmen. Zwischen östlicher Geltungsbereichsgrenze und östlicher Baubegrenzungslinie ist jederzeit eine angemessen dimensionierte öffentliche Arealquerung für Fuss- und Radverkehr zwischen Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd sicherzustellen (Art. 21).

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr darf an den im Plan bezeichneten Bereichen ab Bernerstrasse Süd und Vulkanstrasse erfolgen, wobei die östliche Erschliessung an die Bernerstrasse Süd nur für den Verkehr im Zusammenhang mit der ZSC Lions Arena und unter Rücksichtnahme auf die öffentliche Arealquerung zur Verfügung steht (Art. 22).

Die Parkierung wird für die verschiedenen Fahrzeugarten, Fahrräder, Motorräder, Personewagen und Busse bzw. Reisedeckelungen, jeweils differenziert nach Normal- und Veranstaltungsbetrieb geregelt (Art. 23–28). Für Fahrräder werden im Normalbetrieb im Geltungsbereich mindestens 280 Abstellplätze bereitgestellt. Im Veranstaltungsbetrieb sind für Eishockeyveranstaltungen im Geltungsbereich mindestens 150 Abstellplätze für Fahrräder anzubieten.

Für andere Veranstaltungen ist die Anzahl der anzubietenden Abstellplätze für Fahrräder durch die Bewilligungsbehörde gemäss der PPV in der Fassung mit Änderungen bis 16. Dezember 2015 festzulegen (Art. 23).

Für Personenwagen müssen im Geltungsbereich mindestens 185 und dürfen höchstens 370 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Im Normalbetrieb sind davon mindestens 185 Abstellplätze und höchstens 210 Abstellplätze anzubieten. Im Veranstaltungsbetrieb sind höchstens 1050 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Davon dürfen maximal 370 Abstellplätze im Geltungsbereich angeboten werden. Die übrigen im Veranstaltungsbetrieb erforderlichen bzw. zulässigen Abstellplätze für Personenwagen dürfen temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen ausserhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Für den Veranstaltungsbetrieb wird eine differenzierte Regelung für Eishockeyveranstaltungen und für andere Veranstaltungen in Abhängigkeit von den bereitgestellten Besucherplätzen getroffen (Art. 27).

Als Grundlage für den Betrieb ist mit dem Baugesuch ein Veranstaltungsverkehrskonzept einzureichen (Art. 29). Dieses regelt unter anderem den Nachweis der ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder, Personenwagen, Busse und Reisesecars sowie den Einbezug des öffentlichen Verkehrs. Die Anforderungen und zu behandelnden Themen dieses Veranstaltungsverkehrskonzepts werden im Verkehrsbericht zum Gestaltungsplan näher beschrieben.

Umwelt (Art. 30–35)

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 30).

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird nach den einschlägigen Vorgaben versickert bzw. abgeführt. Ein Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Schmutzwasser kann in Abstimmung mit ERZ Entsorgung + Recycling Zürich ausserhalb des Gebäudes direkt in den durch den Geltungsbereich verlaufenden Kanal eingeleitet werden (Art. 33).

Für Neubauten wird die Einhaltung der Energiewerte des Minergie-Standards oder die Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Ausgabe 2009) um mindestens 20 Prozent vorgeschrieben (Art. 34). Dies entspricht auch dem Baurechtsvertrag, in dem sich die ZSC Lions bereits zur Einhaltung der Minergie-Vorgaben für Kunsteisbahnen verpflichtet haben.

Zudem wird vorgeschrieben, dass die Wärme- und Kälteversorgung durch einen Anschluss an die geplante öffentliche Fernwärmeversorgung zu erfolgen hat. Andere Energien sind nur zulässig, falls der Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht möglich ist (Art. 34).

6. Umweltverträglichkeit

Aufgrund der Anzahl temporärer Parkplätze ausserhalb des Perimeters ist das Vorhaben allenfalls UVP-pflichtig, weshalb die Bauherrschaft entschieden hat, eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) parallel zum Gestaltungsplan durchzuführen.

Der zum Gestaltungsplan ausgearbeitete Umweltbericht, datiert 30. August 2017, ist als «abschliessende Voruntersuchung» i.S.v. Art. 10b Abs. 3 Umweltschutzgesetz (USG) konzipiert. In der Gesamtbeurteilung wird der Private Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» vorbehältlich der in späteren Verfahrensschritten zu erbringenden Nachweise aus Sicht der Berichterstatter als mit der Umweltgesetzgebung vereinbar eingestuft.

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der private Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. April 2017 bis 14. Juni 2017 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurden fünf Einwendungsschreiben eingereicht, wovon sich eines gleichzeitig auch gegen die parallel aufgelegte BZO-Teilrevision «Untere Isleren» richtet. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser wird von der Baudirektion unter Auflagen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Auflagen betreffen u. a. die Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), eine Regelung über die zur Anwendung kommende Fassung des PBG, Anpassungen der Vorgaben zur Parkierung und für das Veranstaltungsverkehrskonzept, eine Regelung zum Hochwasserschutz, Vorgaben in Bezug zu nichtionisierender Strahlung sowie verschiedene Präzisierungen oder Ergänzungen in den Berichten zum Gestaltungsplan. Die vom Kanton vorgebrachten Vorbehalte und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet. Auf die von der Baudirektion empfohlene, freiwillige zweite Vorprüfung hat die Bauherrschaft daraufhin verzichtet.

9. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

10. Schlussbemerkung

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass der vorliegende private Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» in planerischer Hinsicht den übergeordneten Stadtentwicklungszielen entspricht. Insbesondere berücksichtigt er die Entwicklungsabsichten der Räumlichen Entwicklungsstrategien des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) und des Entwicklungskonzepts «Arbeitsgebiet Bahnhof Altstetten». Er stimmt mit dem PBG sowie den Festlegungen der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung überein.

Das beabsichtigte Projekt der ZSC Lions Arena, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, ist das Resultat eines sorgfältigen, mehrstufigen Planungsprozesses. Der Gestaltungsplan gewährleistet somit die städtebaulich verträgliche Ergänzung einer Eishockey- und Sportarena am Stadteingang zwischen Bahngleisen und Autobahn in Altstetten.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen, beide datiert 30. August 2017), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» mit Umweltverträglichkeitsbericht in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» mit Umweltverträglichkeitsbericht nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Planungsbericht nach Art 47. RPV sowie vom Umweltverträglichkeitsbericht (Beilagen, beide datiert 30. August 2017) wird Kenntnis genommen.
5. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung, Beurteilung und Antrag, von Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich (Beilage, datiert 5. September 2017) wird Kenntnis genommen.
6. Vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert 31. August 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, den Energiebeauftragten, das Bundesamt für Strassen ASTRA, Willi Schellenberg, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur, die SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Beat Wohlgensinger, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti