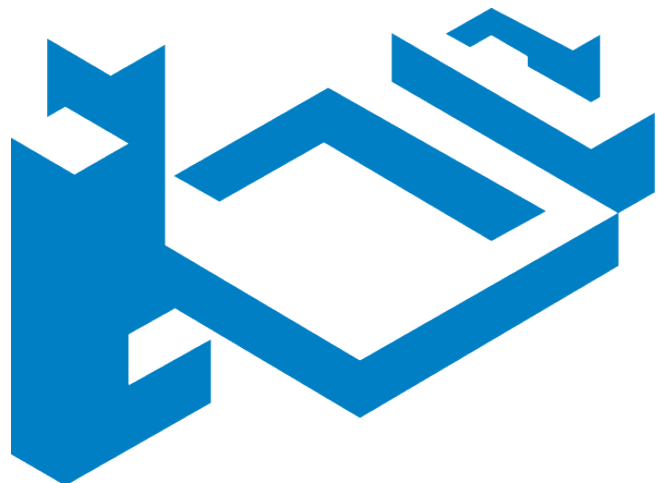


Beilage 3 zu STRB Nr. 448/2019

GP Areal Hardturm - Stadion
A1.3

Planungsbericht



Zürich – Escher Wyss Privater Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion»

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47

4. März 2019





IMPRESSUM

Datum Planungsbericht

4. März 2019

AuftraggeberIn

HRS Real Estate AG, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld

vertreten durch:

Yves Diacon, Gesamtprojektleiter

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU REG A

Daniel Wetzel, Siedlungsplaner HTL

Nicole Kesting, Dipl.-Ing. Stadtplanung (HCU)

Titelbild

Visualisierung Medienfassade (29550_12A_170324_Richtprojekt_Visualisierungen_HRS)

Visualisierung Pfingstweidstrasse (29550_12A_160330_Richtprojekt_Visaulisierung_HRS)

Ablage Bilder

29550_05A_180828_PlaBer_Bilder

INHALT

1	Einleitung	6
1.1	Rechtsgrundlage	6
1.2	Verfahren	6
1.3	Massgebliche Dokumente	7
2	Ausgangslage	9
2.1	Anlass und Zielsetzung	9
2.2	Ist-Zustand	9
2.3	Projektgeschichte	10
2.4	Planungs- und baurechtliche Situation	13
2.4.1	Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten	13
2.4.2	Nutzungsplanung	13
2.4.3	Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan	14
2.4.4	Räumliche Entwicklungsstrategie Stadt Zürich	19
2.4.5	Übergeordnete Entwicklungsziele Zürich West	20
2.4.6	Plan Lumière	21
3	GestaltungsplanVorschriften	22
3.1	Allgemein	22
3.2	Inhalt	22
3.3	Ziel des Gestaltungsplans	24
4	Vorhaben	25
4.1	Voraussetzungen	25
4.2	Städtebau	25
4.2.1	Leitgedanke	25
4.2.2	Richtprojekt	25
4.2.3	Projektbestandteile	26
4.2.4	Städtebauliche Ausgestaltung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Teilgebiet A)	26
4.2.5	Städtebauliche Ausgestaltung des Stadions (Teilgebiet B)	27
4.2.6	Städtebauliche Ausgestaltung der Wohn- und Geschäfts- hochhäuser (Teilgebiet C)	28
4.2.7	Dachflächen	29
4.3	Nutzungen und Betriebszustände	29
4.3.1	Nutzungen des Teilgebiets A (gemeinnütziger Wohnungsbau)	29
4.3.2	Nutzung des Teilgebiets B (Stadion)	30
4.3.3	Nutzung des Teilgebiets C (Wohn- und Geschäfts- hochhäuser)	31
4.4	Freiraum	31

4.4.1	Übergeordnete Freiräume	31
4.4.2	Freiraumbereiche	31
4.4.3	Freiflächenziffer-Nachweis	32
4.4.4	Durchlässigkeit, Langsamverkehr	32
4.4.5	Dachgestaltung	33
4.5	Verkehr	33
4.5.1	Erschliessung	34
4.5.2	Parkierung	36
4.5.3	Verkehrs- und Mobilitätskonzept	37
4.6	Umwelt	38
4.6.1	Ausgangslage	38
4.6.2	Lärmschutz	38
4.6.3	Ökologischer Ausgleich	38
4.6.4	Abfälle	39
4.6.5	Grundwasserschutz	39
4.6.6	Döltschibach	39
4.6.7	Hochwasserschutz	41
4.6.8	Störfall	42
4.6.9	Entwässerung	42
4.7	Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik	43
4.7.1	Energieversorgung	43
4.7.2	Energiestandards	43
4.7.3	Realisierung	45
4.8	Vergleich Regelbauweise mit Bauweise gemäss Gestaltungsplanvorgaben	46
5	Festlegungen	47
6	Übereinstimmungen mit übergeordneten Planungen	63
7	Öffentliche Auflage und Vorprüfung	64
8	Schlussfolgerungen	65
A	Anhang	66
A1	Abkürzungen	66
A2	Richtprojekt	67
B	Beilagen	68
B01	Projektorganisation / Projektbeteiligte	68
B02	Verkehrsbericht	68
B03a	Bericht Verkehrslärm	68
B03b	Bericht Sportlärm	68

B04	Bericht Grundwasser	68
B05	Entwässerungskonzept inkl. Übersichtsplan	68
B06a	Memo Besprechung Variantenstudium Döltschibach mit AWEL und ERZ	68
B06b	Memo Hochwasserschutz	68
B07	Grundlagen Energie zu GP und UVB	68
B08	Bericht Lebensräume, Fauna und Flora	68
B09	Bericht Störfälle	68
B10	Sicherheitskonzept Aussenraum	69
B11	Ver- und Entsorgungskonzept	69
B12	Beleuchtungskonzept Vorprojekt	69
B13	Konzept Bauleistik	69
B14a	Plan Einbauten ins Grundwasser	69
B14b	Plan Längsschnitt Baugrube und Foundation	69
B15	Bericht Dachbegrünung	69
C	Mitgeltender Bericht	69
C1	Umweltverträglichkeitsbericht	69

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensablauf	7
Tab. 2	Vergleich Regelbauweise mit Gestaltungsplan	46
Tab. 3	Abkürzungen	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Räumliche Lage des Projektperimeters	10
Abb. 2	Zustand vor Einstellung des Fussballbetriebs	11
Abb. 3	Visualisierung Richtprojekt	25
Abb. 4	Teilgebiete und Baubegrenzungslinien	26
Abb. 5:	Betriebskonzept im Alltagsbetrieb	34
Abb. 6:	Betriebskonzept im Veranstaltungsbetrieb (Auf- und Abbau)	35
Abb. 7:	Betriebskonzept im Veranstaltungsbetrieb (Spielphase)	35
Abb. 8:	Übersicht zum Parkierungsbedarf der Teilgebiete und zu den Betriebszuständen	37
Abb. 9	Öffentliche Oberflächengewässer	40
Abb. 10	Naturgefahrenkarte	41
Abb. 11:	Freiflächen im Veranstaltungsbetrieb	54

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Bericht über die Planung Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist auszuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung tragen.

1.2 Verfahren

Bearbeitungsstand	Der Gestaltungsplan liegt als Fassung für den Beschluss des Stadt- und Gemeinderats vor.
Stand Richtprojekt	Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans (GP) wurde das Siegerprojekt aus dem Investoren-Studienauftrag zum Richtprojekt weiter entwickelt. Das Richtprojekt ist Grundlage für den Gestaltungsplan.
Festsetzung und Genehmigung	Der Gestaltungsplan muss durch den Stadt- und Gemeinderat beschlossen und durch die kantonale Baudirektion genehmigt werden. Der Beschluss des Gemeinderats untersteht dem fakultativen Referendum.
Verfahrensablauf	Im nachfolgenden Terminplan wird der Ablauf des Verfahrens dargestellt.

Arbeitsschritte	Terminplan
Entwurf GP und UVB	
Vorentwurf GP	September – Oktober 2016
Erstentwurf Relevanzmatrix	September 2016
Entwurf GP	November 2016 – Januar 2017
Beurteilung Relevanzmatrix	Oktober 2016
Entwurf Hauptbericht UVB	November 2016 – Januar 2017
Vertiefungsarbeiten GP/UVB	
Entwurf für öffentliche Auflage	Februar– Juli 2017
Öffentliche Auflage	
Öffentliche Auflage (60 Tage)	16.09.2017 – 20.11.2017
Kantonale Vorprüfung (3 Monate)	24.01.2018 und 20.02.2018
Ämtervernehmlassung	September – November 2017
Überarbeitung	
Überarbeitung GP / UVB	Dezember 2017 – März 2019
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	Dezember 2017 – März 2019
Behandlung Stadtrat und Gemeinderat	
Weisung (Antrag Stadtrat an Gemeinderat)	ca. 3 Monate
Behandlung in gemeinderätlicher Kommission	ca. 5 Monate
Zustimmung Gemeinderat	ca. 1 Monat
Publikationen und Rechtskraft	
Publikation (Frist für Referendum und Stimmrechtsrekurs)	5 Tage Frist für Stimmrechtsrekurs 60 Tage Referendumsfrist
Verfügung Kanton (Genehmigung)	ca. 3 Monate
Rekursfrist (Publikation Gemeinderatsbeschluss und Genehmigung)	30 Tage
Stadtratsbeschluss Inkraftsetzung	ca. 1 Monat
Publikation (Rekursfrist Inkraftsetzung)	30 Tage Rekursfrist
Inkraftsetzung	ca. 1 Monat

Tab. 1 Verfahrensablauf

1.3 Massgebliche Dokumente

Für das geplante Vorhaben wurden auf Stufe Gestaltungsplan folgende Dokumente erstellt:

Vorschriften In den Vorschriften sind die massgebenden Vorgaben enthalten.

- Plan Der Plan zeigt einerseits die örtliche Lage der verschiedenen Festlegungen sowie andererseits orientierende Planinhalte auf.
- Planungsbericht Die Vorschriften werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 5 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.
- Richtprojekt Das Richtprojekt ist dem vorliegenden Planungsbericht angehängt (siehe Anhang A2).
- Beilagen Zum Planungsbericht liegen verschieden Beilagen vor (vgl. Verzeichnis auf Seite 4). Diese sind insbesondere:
- Verkehrsbericht Das Thema Verkehr wird in einem gesonderten Bericht abgehandelt (siehe Beilage B02). Im vorliegenden Planungsbericht wird bezüglich Verkehr auf diesen separaten Verkehrsbericht verwiesen.
- Umweltverträglichkeitsbericht Für das geplante Vorhaben wird ein Umweltverträglichkeitsbericht verfasst (siehe Beilage C1), auf welchen bezüglich der Umweltauflagen verwiesen wird. Er ist Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung, die parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt wird.
- Verkehrs- und Sportlärm Der Verkehrs- und Sportlärm wurde ausführlich untersucht. Die lärmtechnischen Berechnungen und Beurteilungen sind in den entsprechenden Berichten dokumentiert (siehe Beilagen B03a und B03b) und im Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) zusammengefasst.

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Anlass und Zielsetzung

- Anlass und Zielsetzung** Auf dem Hardturm-Areal sollen anstelle des weitestgehend rückgebauten Fussballstadions Hardturm sowie des derzeit noch genutzten Parkhauses Hardturm ein neues Fussballstadion, eine gemeinnützige Wohnüberbauung sowie zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser entstehen. Zu diesem Zweck wird das städtische Grundstück mittels Baurechtsverträgen an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ (Teilgebiet A), die Stadion Züri AG (Teilgebiet B) und an ein Immobiliengefäss bestehend aus der Credit Suisse Funds AG, der SIAT Immobilien AG sowie der INTERSWISS Immobilien AG (Teilgebiet C) abgetreten. In der Volksabstimmung vom 25. November 2018 wurden die Baurechtsverträge und die entsprechenden Finanzvorlagen angenommen.
- Sportangebot** Das Stadion soll den Fussball als Sportangebot in Zürich stärken und damit einen Beitrag zur Attraktivität des Wirtschafts- und Lebensraumes Zürich leisten. Mit dem Stadionneubau wird den Zürcher Fussballclubs FCZ und GCZ sowie dem fussballbegeisterten Publikum ein reines Fussballstadion zur Verfügung gestellt.
- Wohnbauförderung** Im Sinne von Art. 2^{quater} Abs. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich soll mit dem geplanten gemeinnützigen Wohnungsbau ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen im Stadtgebiet geleistet werden.

2.2 Ist-Zustand

- Räumliche Lage** Das Areal Hardturm liegt stadtauswärts am Ende des Entwicklungsgebiets Zürich-West zwischen Hardturm-, Pfingstweid- und Förrlibuckstrasse. Es umfasst eine Fläche von rund 55 000 m². Unmittelbar östlich an das Planungsgebiet grenzt die neu erstellte Überbauung Hardturm-Park mit rund 500 Wohnungen und mit einem vielseitigen Dienstleistungsangebot an. In der Nachbarschaft finden sich unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Diese reichen von grossvolumigen Bauten (Migros Herdern, Engrosmarkt) im Süden über die Blockrandstruktur der à Porta-Siedlung im Nordosten bis hin zur kleinteiligen Zeilenbebauung der Bernoulli-Siedlung im Norden.



Abb. 1 Räumliche Lage des Projektperimeters (rot umrandet)¹

Heutige Nutzung Heute wird das Planungsgebiet hauptsächlich durch das Parkhaus Hardturm (P+R-Anlage, Parkplätze für Schwerverkehr) sowie für temporäre Veranstaltungen und für Quartieranlässe genutzt.

Der Bereich des abgebrochenen Hardturmstadions wurde im September 2010 mit einem Asphaltbelag versehen, damit er für Spezialveranstaltungen (z.B. Zirkus, Musical) temporär genutzt werden kann.

Ende Juni 2011 hat die Stadt Zürich das Areal dem "Verein Stadionbrache" für eine quartierverträgliche, nicht kommerzielle Zwischennutzung bis zum Baubeginn des neuen Hardturmstadions zur Gebrauchsleihe abgegeben. Der Zugang zur Stadionbrache befindet sich an der Nordseite an der Förrlibuckstrasse.

Die ehemalige Trainingswiese im Osten des Areals weist inzwischen eine Wiesen- und Buschvegetation auf. Sie wird heute im Sinne einer Zwischennutzung als Freiraum durch das Quartier genutzt.

2.3 Projektgeschichte

"Altes" Stadion Zürich Das ehemalige Fussballstadion Zürich wurde 1929 erstellt und erfuhr bis ins Jahr 1998 mehrere Umbauten (siehe Abb. 2). Am 1. September 2007 fand das letzte Spiel im Hardturm statt. Anfang Dezember 2008 wurde mit dem Abriss des Stadions begonnen.

¹ Quelle: GIS Kanton Zürich, www.maps.zh.ch, dat. 30.1.2017



Abb. 2 Zustand vor Einstellung des Fussballbetriebs: Parkhaus Hardturm, Hardturm-Stadion, Trainingsplatz²

Projekt Pentagon Die Bemühungen um ein neues Fussballstadion in der Stadt Zürich dauern schon seit Jahrzehnten an. Unter anderem planten die Stadt Zürich und die Stadion Zürich AG anstelle des alten Hardturmstadions das Projekt "Pentagon" mit einem neuen Stadion für die beiden Stadtvereine FCZ und GCZ sowie sogenannten Mantelnutzungen, bestehend unter anderem aus einem Einkaufszentrum und einem Bürohochhaus (Projekt Pentagon). Die Stimmberechtigten stimmten 2003 dem entsprechenden privaten Gestaltungsplan "Stadion Zürich" und den Finanzvorlagen (Beteiligung an der Stadion AG sowie Ausgaben für die Erstellung von Infrastrukturanlagen) zu. Im Jahr 2009 wurde das Projekt aufgrund von Rechtsmittelentscheiden und wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgegeben.

Privates Projekt Aus der Rückschau auf das gescheiterte Pentagon-Projekt wurde zunächst ein neuer Ansatz für ein privates Projekt entwickelt. Mittels Landabtausch und Ausnützungstransfer gegenüber der Stadion Zürich AG sollte eine weitgehend unabhängige Projektentwicklung sichergestellt werden. Auf einem rund fünf Hektar grossen Gelände angrenzend an den Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Hardturm-Areal" sollte ein reines Fussballstadion ohne Mantelnutzungen erstellt werden. Die Stadion Zürich AG hätte westlich ein gemischtes Wohn- und Geschäftshaus realisieren können.

Nähere Abklärungen zeigten jedoch, dass ein solches Projekt zu komplexe Schnittstellen aufwies und zu keinem befriedigenden Resultat führte.

² Quelle: Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau», Planungsbericht gemäss RPV Art. 47, Buchhofer AG, 17. Juni 2013

- Städtisches Projekt** Im Februar 2010 verkaufte die Stadion Zürich AG schliesslich ihre Grundstücke an die Stadt, verbunden mit einem Rückkaufrecht, falls das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions genutzt wird. Das Projekt wurde daraufhin neu lanciert. Mit dem Kauf des Areals Hardturm und der damit erworbenen Landreserve hat der Stadtrat die Absicht verbunden, nebst dem Stadion eine neue kommunale Wohnsiedlung zu erstellen. Die optimale städtebauliche Setzung für ein Fussballstadion und einen städtischen Wohnungsbau wurde anschliessend über eine Machbarkeitsstudie und einen Wettbewerb erarbeitet.
- Sonderbauvorschriften** Mit Beschluss vom 26. Juni 2013 hat der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» festgesetzt. Diese Sonderbauvorschriften waren jedoch inhaltlich verknüpft mit einer Kreditvorlage für die damit bezweckte Errichtung eines Stadion sowie einer gemeinnützigen Wohnsiedlung. Im Herbst 2013 lehnten die Stimmberechtigten den Objektkredit für den Bau eines Fussballstadions knapp ab, während die Finanzierung der Wohnsiedlung deutlich angenommen wurde. Die Realisierung des Wohnungsbaus selbst war jedoch aufgrund des zuvor erwähnten Rückkaufrechts an eine Annahme der Finanzierung und die Erstellung des Stadion-Projekts gekoppelt, weshalb beide Projekte nicht weiterverfolgt werden konnten. Die Sonderbauvorschriften wurden dementsprechend nach der Volksabstimmung nicht zur Genehmigung bei der Baudirektion eingereicht und sind nicht in Kraft gesetzt worden.
- Investoren-Studienauftrag** Nach dem „Nein“ der Stimmberechtigten zu einem städtisch finanzierten, neuen Fussballstadion setzte der Stadtrat auf die Initiative von Privaten und schrieb einen selektiven Investoren-Studienauftrag aus. Dieser wurde durch das Team „Ensemble“ von HRS Investment AG / Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) / Immobiliengefässe der Credit Suisse (CS) einstimmig gewonnen.
- Weiterentwicklung Richtprojekt** Der vorliegende Gestaltungsplan beruht auf der Weiterentwicklung (siehe Richtprojekt im Anhang A2) des Projekts „Ensemble“. Diese Projektweiterbearbeitung wurde am 27.02.2019 nochmals dem Beurteilungsgremium unterbreitet, welches folgende Würdigung festgehalten hat: „Alle Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung wurden von Projektteam sehr ernst genommen und in hoher Qualität umgesetzt. Das Beurteilungsgremium attestiert dem «Ensemble» durchgehend eine besonders gute Gesamtwirkung und die Hochhäuser sind ein ortsbaulicher Gewinn“.

2.4 Planungs- und baurechtliche Situation

2.4.1 Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

Eigentumsverhältnisse Die Stadt Zürich ist alleinige Eigentümerin des zu überbauenden Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994.

Dienstbarkeiten Das Grundstück Kat. Nr. IQ6994 ist mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet. Der Gestaltungsplan weist keinen Widerspruch zu diesen Dienstbarkeiten auf. Insbesondere wird die Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit SP Art. 1369) von maximal 361 000 m³ Bauvolumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 (alt) deutlich unterschritten.

2.4.2 Nutzungsplanung

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

BZO-Teilrevision 2016 Gemäss der im November 2016 festgesetzten BZO-Teilrevision 2016 ist die Zonenzuweisung unverändert.³

Sonderbauvorschriften Art. 81a BZO Zusätzlich wurden mit der BZO (Inkraftsetzung 2005) für das genannte Gebiet Sonderbauvorschriften festgesetzt (vgl. Art. 81a BZO), welche für ihren Geltungsbereich eine Gestaltungsplanpflicht festlegen.

Diese Sonderbauvorschriften wurden bisher nicht angetreten. Für die beiden darin definierten Teilgebiete wurden die nachfolgend aufgeführten Gestaltungspläne erarbeitet, die jedoch nicht auf diesen Sonderbauvorschriften basieren.

Privater Gestaltungsplan "Hardturm-Areal" Östlich des Sportwegs gilt der private Gestaltungsplan "Hardturm-Areal", der im April 2006 in Kraft getreten ist. Im Sommer 2017 erfolgte der Abschluss der letzten Bauetappe der Überbauung "Hardturm-Park" (Mietwohnungen, Gewerbe und Hotel).

Privater Gestaltungsplan "Stadion Zürich" Westlich des Sportwegs wurde der private Gestaltungsplan "Stadion Zürich" im April 2005 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan

³ Hinweis: Die BZO-Teilrevision wurde gemäss STRB vom 22.08.2018 auf den 01.11.18 in Kraft gesetzt. Davon ausgenommen sind die im STRB erwähnten Gebiete, die noch im Rekursverfahren sind. Das Gebiet des Gestaltungsplans und die relevanten Vorschriften sind nicht von einem solchen Rekursverfahren betroffen.

tungsplan sollte basierend auf dem Projekt "Pentagon" den Neubau eines reinen Fussballstadions für beide Züricher Fussballclubs (FC Zürich und GC Zürich) mit Mantelnutzungen (Einkaufszentrum, Restaurants, Kinos, Hotel) sowie eines Bürohochhauses ermöglichen. Rechtsmittel gegen das Vorhaben, die teilweise bis zum Bundesgericht weitergezogen wurden, führten zu einer Verzögerung von mehreren Jahren. Im Frühling 2009 beschloss die Stadion Zürich AG, das Projekt wegen weiterhin hängiger Rechtsmittel und wirtschaftlicher Unsicherheiten nicht weiterzuverfolgen. Deshalb ist der im Hinblick auf die Realisierung des Projekts "Pentagon" festgesetzte Gestaltungsplan "Stadion Zürich" aufzuheben.

Sonderbauvorschriften "Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau" Die mit Beschluss vom 26. Juni 2013 vom Gemeinderat beschlossenen Sonderbauvorschriften „Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau“ wurden, wie zuvor erwähnt, aufgrund der verlorenen Volksabstimmung über den Objektkredit nicht weiterverfolgt und sind nicht in Kraft.

"Neue" Vorschriften Eine neue Sondernutzungsplanung ist erforderlich, da das heute beabsichtigte Vorhaben, bestehend aus einem Stadionprojekt, zwei Hochhäusern und einem gemeinnützigen Wohnungsbau nicht innerhalb der Bestimmungen der Regelbauweise realisierbar wäre.

Aufhebung bestehender Sondernutzungsplanungen Da die bestehenden Sonderbauvorschriften (Art. 81a BZO) nicht angetreten wurden, sind diese aufzuheben.

Gleiches gilt für den privaten Gestaltungsplan „Stadion Zürich“ und für den Gemeinderatsbeschluss betreffend Sonderbauvorschriften „Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau“, die jeweils die Realisierung inzwischen gescheiterter Projekte bezweckten und daher aufzuheben sind.

Privater Gestaltungsplan „Areal Hardturm – Stadion“ Der vorliegende private Gestaltungsplan „Areal Hardturm – Stadion“ soll die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions, einer gemeinnützigen Wohnüberbauung und zweier Wohn- und Geschäftshochhäuser samt zugehörigen Freiräumen und Infrastrukturanlagen schaffen.

2.4.3 Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan

In diesem Kapitel werden die massgeblichen Planfestlegungen aufgezeigt. Die Übereinstimmung der Bestimmungen des Gestaltungsplans mit der Richtplanung wird im Kapitel 6 behandelt.

Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept Das Raumordnungskonzept (ROK) des kantonalen Richtplans 2015 weist die Stadt Zürich dem Handlungsraum Stadtlandschaft zu. Diese Stadtlandschaft zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus.

Zentrumsgebiet Der kantonale Richtplan 2015 hält fest, dass das Zentrumsgebiet Zürich-Hard/Altstetten, zu welchem das Planungsgebiet zählt, sich als Zentrumsgebiet entwickeln soll. Das Entwicklungsziel für dieses Zentrumsgebiet ist die Weiterentwicklung und Verdichtung mit Ausrichtung auf die S-Bahn-Stationen in Abstimmung mit dem Westast Zürich (Hauptverkehrsstrasse).

Mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten soll die Entwicklungsfähigkeit und internationale Konkurrenzfähigkeit des Grossraums Zürich signalisiert, insgesamt gefördert sowie langfristig sichergestellt werden, ohne dass die Zielsetzung auf Kosten der offenen Landschaft und der Umwelt verfolgt werden müsste. Als Teil der Strategie einer Siedlungsentwicklung nach innen werden mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten Optionen für die langfristige Entwicklung innerhalb bereits weitgehend überbauter Gebiete offen gehalten.

Planungsgrundsätze Bei künftigen Planungen in den Zentrumsgebieten sind folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben.
- Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über den in § 49a Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgesehenen Ausnützungen festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind optimal zu nutzen.
- Die Zentrumsgebiete sollen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Die Erschliessung der Zentrumsgebiete ist daher auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten.
- Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur sind so zu planen und zu projektieren, dass eine zweckmässige Etappierung der Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglicht wird.

- Zur Förderung energiesparender Raumstrukturen, zur Steigerung der Energieeffizienz und mit Blick auf den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien sind entsprechende Energiekonzepte zu erarbeiten.
- Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzusiedeln.
- Die Umsetzung von massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, der Grundeigentümer und Investorenschaft insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren. Im Bereich von Gemeinde- oder Regionsgrenzen sind die Entwicklungskonzepte grenzüberschreitend zu erarbeiten.

Umsetzung auf kommunaler Ebene Bei der Anpassung von Nutzungsplänen an die Ziele des Zentrumsgebiets sind als Regelfall Lösungen anzustreben, die das Bauen gestützt auf die Grundordnung ermöglichen. Auch für grössere Vorhaben sollen Baubewilligungen innert der gesetzlichen Frist erteilt werden. Aufgrund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete sind aber auch die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften und von Gestaltungsplänen (§§ 79 ff. und 83 ff. PBG) gegeben.

Verkehrsrichtplan Im kantonalen Verkehrsrichtplan wird die Pfingstweidstrasse, welche südlich an das Planungsgebiet angrenzt, als Hauptverkehrsstrasse definiert. Im Weiteren sind der geplante Veranstaltungsbahnhof Station Zürich-Herdern und die bereits erstellte Tramnetzerweiterung Zürich West (Tramerschliessung Zentrumsgebiet Zürich Hard / Altstetten) festgelegt.

Fussballstadion Das geplante Fussballstadion am Standort Hardturm ist im kantonalen Richtplan (öffentliche Bauten und Anlagen) eingetragen. Mit diesem Eintrag werden das öffentliche Interesse am Stadionneubau und die Bedeutung des Stadions für die ganze Region und darüber hinaus deutlich.

Regionaler Richtplan

Überarbeitung regionaler Richtplan Die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans der Stadt Zürich wurde mit RRB 576 vom 21.06.2017 durch den Regierungsrat festgesetzt. In Bezug auf von der Baudirektion nicht genehmigte Bestandteile ist ein Rechtsmittelverfahren hängig.

Sehr hohe Siedlungsdichte Das Planungsgebiet liegt im Zentrumsgebiet. Gemäss dem Zielbild ist für das Regionalzentrum Zürich West eine sehr hohe Siedlungsdichte vorgesehen mit dem Nutzungsschwerpunkt Freizeit. Im ehemaligen Industriegebiet soll die Transformation weiter geführt werden. Weiter ist als Entwicklungsziel die ge-

bietsweise Erhöhung der anzustrebenden baulichen Dichte sowie die Prüfung geeigneter weiteren Hochhausstrukturen vorgesehen.

Strassenverkehr / Parkierung /
Veloverkehr Im regionalen Verkehrsrichtplan (Strassenverkehr, Parkierung) ist die Pfingstweidstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Im regionalen Verkehrsrichtplan (Veloverkehr) ist entlang der Pfingstweidstrasse und entlang der Hardturmstrasse je ein bestehender regionaler Radweg festgelegt.

Tramlinien / Dienstgleis VBZ Der regionale Verkehrsrichtplan (öffentlicher Verkehr) weist die bestehenden Tramlinien in der Hardturmstrasse (regionale Festlegung) und in der Pfingstweidstrasse (kantonale Festlegung) aus. Weiter ist im Zusammenhang mit dem geplanten Tramdepot Aargauerstrasse ein langfristig geplantes, betrieblich notwendiges Dienstgleis vorgesehen, das die Verbindung zwischen Pfingstweidstrasse und Hardturmstrasse sicherstellt. Dieses verläuft innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans. Im Rahmen der nicht in Kraft gesetzten Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» 2013 wurde die Machbarkeit für das Dienstgleis (sieben Meter breiter Korridor, der auch ein doppeltes Gleistrasse erlaubt) nachgewiesen, um sicherzustellen dass der Richtplaneintrag bei Realisierung des Vorhabens umsetzbar ist. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Korridor für das Dienstgleis im Bereich der Verkehrsbaulinie gesichert. Der Eintrag des regionalen Richtplans entspricht einer schematischen Darstellung, eine direkte Verbindung quer durch den Geltungsbereich des Gestaltungsplans (wie es in der Richtplankarte dargestellt wird) ist daher nicht notwendig. Demgemäss wird der Korridor für das Dienstgleis am Rande des Geltungsbereichs um das Areal herumgeführt. So ist auch im Norden des Gestaltungsplanperimeters die Anordnung des Dienstgleises im Strassenraum der Hardturmstrasse machbar. Die konkrete Lage ist zum Zeitpunkt der Projektierung des Dienstgleises festzulegen. Der Korridor des Gleistrassees inner- und ausserhalb des Geltungsbereichs kann dem Plan zum Gestaltungsplan entnommen werden.

Kommunaler Richtplan

Siedlung, Landschaft, öffentliche
Bauten und Anlagen Der Entwurf des erstmalig erarbeiteten kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen lag vom 24.09.2018 bis 22.11.2018 zur Mitwirkung öffentlich auf (§ 7 PBG).

Die Stadt Zürich konkretisiert darin, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Die Festlegungen des regionalen Richtplans zu den Quartieren-

tren werden auf kommunaler Stufe konkretisiert und ergänzt. Der kommunale Richtplan ist zudem Koordinationsinstrument für eine umwelt-, natur- und sozialverträgliche Stadtentwicklung. Die Planung erfolgt koordiniert mit der Verkehrsplanung und der Planung Versorgung und Entsorgung.

Wichtige Aussagen des kommunalen Richtplans im Bezug auf das Gebiet sind:

- der Perimeter des Gestaltungsplans ist als „Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus“ (Kap. 3.1) bezeichnet;
- der Perimeter wird zudem in der Konzeptkarte der baulichen Dichte (Kap. 3.1.2 lit a.) als Gebiet mit einer Ausnutzungsziffer von über 250 Prozent bezeichnet, was einer sehr hohen Dichte entspricht und mit einer Nutzungsdichte von über 300 Köpfen⁴ / ha BZ verknüpft ist;
- die Konzeptkarte Stadtstruktur (Kap. 3.1.2 lit b.) weist das Gebiet als „heterogenes Gebiet“ aus. Dieses sind vielgestaltige Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungen und Baustrukturen, die einen kompakten Stadtkörper bilden. Die Bauweise kann je nach Situation unterschiedlich sein, umfasst aber sowohl grossmässstäbliche Strukturen wie Hochhäuser als auch feinkörnige Strukturen;
- zur Freiraumentwicklung (Kap. 3.3) wird beispielsweise das Ziel formuliert, dass eine gute Freiraumversorgung zu gewährleisten sei. Diese kann durch Fussverbindungen mit Aufenthaltsqualität verbessert werden;
- als Zielsetzungen zur Stadtnatur (Kap. 3.4.2) werden z.B. Trittsteinbiotope gesehen oder Bäume im Siedlungsgebiet;
- in Bezug auf die umweltverträgliche räumliche Entwicklung (Kap. 3.5.2) werden im kommunalen Richtplan die Ziele formuliert, dass das Stadtklima, der Lärm und die Störfallvorsorge in Planungen zu berücksichtigen sind;
- eine sozialverträgliche Gestaltung der räumlichen Entwicklung (Kap. 3.6) wird erzielt, wenn z.B. die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Angeboten gewährleistet wird, etwa durch ein Raumangebot in Abhängigkeit vom effektiven gebietsspezifischen Bedarf, oder wenn das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhalten und verbessert wird;
- in Abstimmung mit der Verkehrsplanung (Kap. 3.7) soll zusätzlicher Verkehr bei baulicher Verdichtung vermieden werden. Ferner soll private Parkierung mit einer internen Erschliessung mit Qualität im Aussenraum verbunden sein;
- bei der Abstimmung mit der Planung Versorgung, Entsorgung (Kap. 3.8.2) nennt der kommunale Richtplan die Wär-

⁴ Die Nutzungsdichte wird im Raumordnungskonzept definiert und setzt sich aus den Köpfen (Einwohner + Beschäftigte) pro ha zusammen.

meerversorgung mit erneuerbaren Energien und die Erhöhung der Solarstromproduktion als Zielsetzungen.

Insgesamt werden die im kommunalen Richtplan vorgesehenen Inhalte und Ziele durch den privaten Gestaltungsplan berücksichtigt, sofern dies zweckmässig und möglich ist. Weitere Informationen zum kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen können dem Stadtratsbeschluss Nr. 739 vom 5. September 2018 entnommen werden.

Verkehr Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan (kommunaler Verkehrsrichtplan mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 1940 vom 1. Oktober 2003) weist das Planungsgebiet als Fussgängerbereich aus. Die Hardturmstrasse ist im Bereich des Planungsgebiets als Hauptstrasse im Quartierzentrum festgelegt.

Der Entwurf des überarbeiteten kommunalen Richtplanes Verkehr lag ebenfalls vom 24.09.2018 bis 22.11.2018 zur Mitwirkung öffentlich auf (§ 7 PBG). Der bisher festgelegte Fussgängerbereich wurde durch eine geplante Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität und eine geplante Fussverbindung ersetzt. Zudem quert ein geplanter Veloweg das Areal. Ferner ist die Hardturmstrasse nicht mehr als Hauptstrasse im Quartierzentrum festgelegt, sondern als Sammelstrasse.

Die im Richtplan Verkehr vorgesehenen Inhalte und Ziele werden soweit dies zweckmässig⁵ und möglich ist durch den Gestaltungsplan eingehalten. Weitere Informationen zum kommunalen Richtplan Verkehr können dem Stadtratsbeschluss Nr. 735 vom 5. September 2018 entnommen werden.

2.4.4 Räumliche Entwicklungsstrategie Stadt Zürich

Die Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) wurde am 25. März 2010 vom Stadtrat beschlossen und bildet einen behördenverbindlichen Orientierungsrahmen im Prozess der räumlichen Stadtentwicklung (u. a. bei der regionalen Richtplanung und Nutzungsplanung).

Zürich West Zürich West wird in den RES als bedeutender Handlungsraum mit integrealem Bearbeitungsbedarf aufgeführt. D.h. das Gebiet ist mit den vorhandenen Potenzialen koordiniert weiterzuentwickeln.

Standort Hardturm Gemäss Handlungsanweisungen Teilstrategie 3 RES "Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten" ist der Standort Hardturm für spezielle Nutzungen zu sichern: Das Areal Hard-

⁵ Verschiedene Inhalte des Richtplans können nicht auf der Basis eines Gestaltungsplans beeinflusst werden. Beispielhaft sei die Priorisierung des öffentlichen Verkehrs im Strassenraum genannt.

turm muss für ein Fussballstadion oder eine für den Grossraum vergleichbar bedeutende Sport- oder Veranstaltungsstätte reserviert bleiben. Für die Sicherung der Stadionnutzung sind geeignete planungs- und zonenrechtliche Festlegungen zu treffen. Des Weiteren gilt es die Freiraumversorgung im Zusammenhang mit Verdichtungen zu garantieren.

2.4.5 Übergeordnete Entwicklungsziele Zürich West

Leitlinien Zürich West Die im Rahmen der kooperativen Entwicklungsplanung Zürich West von der Stadt Zürich und den beteiligten Grundeigentümern formulierten Ziele für eine nachhaltige und attraktive Entwicklung von hoher städtebaulicher Qualität wurden im Entwicklungskonzept Zürich West aus dem Jahr 2000 beschrieben und in den Leitlinien Zürich West (2009) konkretisiert. Die darin beschriebenen städtebaulichen Prinzipien (räumlich-gestalterisches Konzept), das Freiraumkonzept und das Verkehrskonzept bildeten den Rahmen für die Planung des Stadions.

Freiraum Für den Freiraum wurden wichtige Eckpfeiler für die zukünftige Entwicklung definiert:

- Aufwertung der Frei- und Grünraumversorgung durch Schaffung von attraktiven öffentlichen Aussenräumen, aufbauend auf bestehenden Strukturen wie Limmatraum und den neuen öffentlichen Freiräumen je Geviert.
- Schaffung von grösseren zusammenhängenden öffentlichen Freiräumen.
- Attraktives Aussenraumnetz, mit Anbindung an bestehende Freiräume (Limmat, Hardhof, Josefswiese) und Verbindung zu den angrenzenden Quartieren auch über die Gleisareale hinweg.

Die oben genannten Eckpfeiler wurden in den städtebaulichen Prinzipien und im Freiraumkonzept Zürich West präzisiert.

Verkehr Die wesentlichen Punkte des Verkehrskonzepts Zürich West können wie folgt zusammengefasst werden:

- Kanalisation des übergeordneten Verkehrs auf die Pflingstweidstrasse und Hardbrücke und Entlastung der übrigen Strassen (nur noch Quartierschliessungszwecken dienend).
- Erhöhung des Anteils des öffentlichen Verkehrs auf mindestens 50 Prozent durch neue Tramlinien. Im Bereich des Planungsgebiets erfolgte der Umbau der Pflingstweidstrasse für die Tramnetzerweiterung.
- Grösstmögliche Durchlässigkeit und Aufwertung der Strassen-, Weg- und Freiräume für den Langsamverkehr. Im Bereich des Planungsgebiets, entlang der Pflingstweid- und Hardturmstrasse sind verkehrliche Aufwertungsmassnahmen (Tramtrasse, Langsamverkehr etc.) vorgesehen.

- Restriktive Parkierungsbewilligungen und Controlling über Fahrtenmodelle zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Quartier.

2.4.6 Plan Lumière

Entwicklungsgebiet Der Stadtrat genehmigte am 5. Mai 2004 das Beleuchtungskonzept des Plan Lumière (STRB 754 / 2004). Gemäss diesem Beleuchtungskonzept liegt der Projektperimeter im Entwicklungsgebiet mit eigenen und projektbezogenen Beleuchtungskonzepten (Gebiet 9). Die Vorgaben des Plan Lumière und der beabsichtigte Umgang mit diesen beim geplanten Vorhaben können dem Beleuchtungskonzept (Beilage B12) entnommen werden.

3 GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

3.1 Allgemein

Inhalt	Nach § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelausweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.
Rechtswirkung	Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden im Geltungsbereich die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich keine Anwendung. Die übrigen kommunalen Bestimmungen werden jedoch weiterhin angewendet (wie zum Beispiel die Parkplatzverordnung PPV, soweit deren Anwendung im Gestaltungsplan nicht ausdrücklich ausgenommen wird).
Gestaltungsplan in Kompetenz Gemeinderat	Der private Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat auf Antrag des Stadtrats festgesetzt. Dieser Gemeinderatsbeschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

3.2 Inhalt

Geltungsbereich	Die vorliegenden Vorschriften zum Gestaltungsplan betreffen das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994. Der Geltungsbereich zwischen der Pflingstweid-, Hardturm- und Förrlibuckstrasse umfasst eine Fläche von rund 55 000 m ² . Er liegt vollumfänglich im Quartier Zürich–Escher Wyss (Kreis 5).
Inhalt und Struktur	<p>Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen. Die Vorschriften enthalten folgende Festlegungen:</p> <p>A. Allgemeine Bestimmungen</p> <ul style="list-style-type: none">• Zweck (Art. 1)• Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)• Geltendes Recht (Art. 3)• Teilgebiete (Art. 4) <p>B. Bau- und Nutzungsvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none">• Nutzweise (Art. 5)• Verkaufsnutzung (Art. 6)• Betriebszustände (Art. 7)• Wohnanteil (Art. 8)• Eingangsgeschoss (Art. 9)• Medienfassade (Art. 10)• Ausnützung (Art. 11)

- Baubegrenzungslinie (Art. 12)
- Baufeld unterirdische Parkierung (Art. 13)
- Hochhäuser (Art. 14)
- Gewachsener Boden (Art. 15)
- Gesamt- und Sockelhöhen (Art. 16)
- Dachgestaltung (Art. 17)
- Dachaufbauten (Art. 18)
- Geschosszahl (Art. 19)
- Abstände (Art. 20)
- Etappierung (Art. 21)

C. Freiraum

- Umgebungsplan (Art. 22)
- Öffentlich nutzbare Plätze (Art. 23)
- Freiflächenziffer (Art. 24)
- Fuss- und Radwege (Art. 25)
- Durchgrünung und Versiegelung (Art. 26)

D. Gestaltung

- Gestaltung (Art. 27)

E. Erschliessung und Parkierung

- Fuss- und Veloverkehr (Art. 28)
- Motorisierter Individualverkehr (Art. 29)
- Anderer motorisierter Verkehr, Anlieferung (Art. 30)
- Mischverkehr (Art. 31)
- Abstellplätze für leichte Zweiräder (Art. 32)
- Abstellplätze für Personenwagen
 - a. Allgemein, Anzahl (Art. 33)
 - b. Allgemein, Anordnung (Art. 34)
 - c. Teilgebiet A (Art. 35)
 - d. Teilgebiet B (Art. 36)
 - e. Teilgebiet C (Art. 37)
 - f. Mehrfachnutzung und Gebührenpflicht (Art. 38)
- Abstellplätze für Motorräder (Art. 39)
- Verkehrskonzept (Art. 40)

F. Umwelt

- Empfindlichkeitsstufe (Art. 41)
- Strassenverkehrslärm
 - a. Lärmschutz Teilgebiete A und C (Art. 42)
 - b. Lärmschutz Teilgebiet A (Art. 43)
 - c. Lärmschutz Teilgebiet C (Art. 44)
- Sportlärm Teilgebiet C
 - a. Lärmschutz Teilgebiete A und C (Art. 45)
 - b. Lärmschutz Teilgebiet B (Art. 46)
- Lärmbeurteilung für Parkierungsanlagen (Art. 47)
- Ökologischer Ausgleich (Art. 48)
- Abfälle (Art. 49)
- Entwässerung (Art. 50)
- Hochwasserschutz (Art. 51)
- Energie (Art. 52)

G. Schlussbestimmungen

- Aufhebung der Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 53)
- Aufhebung privater Gestaltungsplan «Stadion Zürich» (Art. 54)
- Aufhebung des Gemeinderatsbeschluss betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» (Art. 55)
- Inkrafttreten (Art. 56)

3.3 Ziel des Gestaltungsplans

In Übereinstimmung mit den geltenden richtplanerischen Bestimmungen und den städtischen Zielsetzungen wird mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan „Areal Hardturm – Stadion“ eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um eine städtebaulich hochwertige und überzeugende Gesamtüberbauung – bestehend aus einem Fussballstadion, einem genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie zweier Wohn- und Geschäftshochhäuser – mit attraktiven Freiräumen zu realisieren und zu betreiben. Gleichzeitig gewährt der Gestaltungsplan den nötigen Projektierungsspielraum für die definitive Projektrealisierung.

4 VORHABEN

4.1 Voraussetzungen

- Grundlagen** Für das Vorhaben sind folgende Grundlagen massgebend:
- Richtprojekt, basierend auf dem Resultat des Investoren-Studienauftrags;
 - Ergänzende, vertiefte Abklärungen zu einzelnen Themen, die in den Beilagen aufgeführt werden.
- Rückbau** Für die vollständige Realisierung des Vorhabens müssen die bestehenden Bauten (wie das Parkhaus oder die Passerelle über die Hardturmstrasse) und Anlagen (wie der Sportweg) auf dem Areal zurückgebaut werden.

4.2 Städtebau

4.2.1 Leitgedanke

- Nachhaltige und quartierverträgliche Überbauung** Es wird eine nachhaltige und quartierverträgliche Überbauung angestrebt, welche den Entwicklungszielen für Zürich West und den Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt Zürich entspricht.

4.2.2 Richtprojekt

- Mögliche Überbauung und Freiraumgestaltung** Das Richtprojekt zeigt eine mögliche Überbauung des Areals und der Freiraumgestaltung auf (siehe dazu Richtprojekt im Anhang A2). Dieses Richtprojekt ging aus dem Investoren-Studienauftrag hervor und wurde weiter bearbeitet. Dieses gilt zum Beispiel für lärmtechnische Optimierungen.



Abb. 3 Visualisierung Richtprojekt

4.2.3 Projektbestandteile

- Teilgebiete** Das Vorhaben beinhaltet ein gemeinnütziges Wohngebäude (Teilgebiet A), das Fussballstadion mit Umgebung (Teilgebiet B) sowie zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C).
- Baubegrenzungslinie** Im Plan zum Gestaltungsplan sind sowohl Baubegrenzungslinie als auch Teilgebiete eingetragen. Die Baubegrenzungslinien definieren die Bereiche, in denen Bauten errichtet werden dürfen. Die Teilgebiete umfassen zusätzlich die Flächen des Aussenraums.

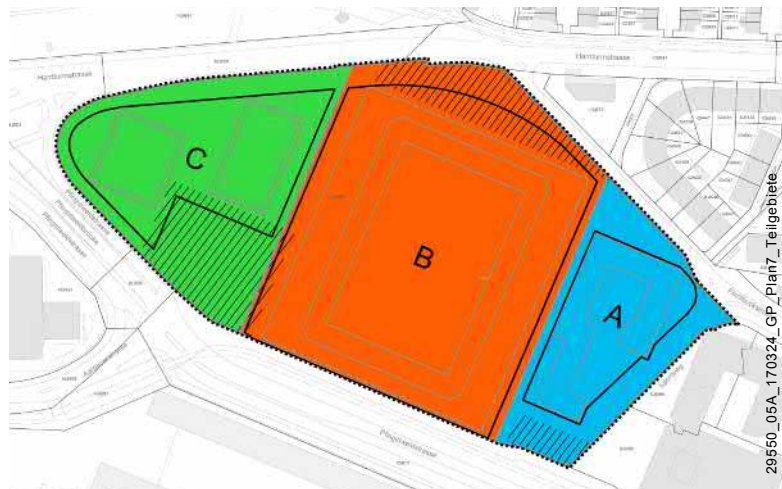


Abb. 4 Teilgebiete (farbige Flächen) und Baubegrenzungslinien (schwarze Umrandung)

4.2.4 Städtebauliche Ausgestaltung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Teilgebiet A)

- Gliederung** Das Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) stellt sich in Nutzung und Geometrie klar in die Gebäudereihe an der Pflingstweidstrasse. Mit seiner offenen, mäandrierenden Form reagiert das Gebäudevolumen auf die sehr unterschiedlichen Seiten und Bedingungen. Mit der Zurücksetzung von der Pflingstweidstrasse wird ein öffentlicher Platzraum ausgebildet. Im Osten befindet sich ein halbprivater, baumbestandener Gartenhof, der den Anwohnern als gemeinschaftlicher Freiraum dient.
- Gestaltung** Die Fassaden des achtgeschossigen Gebäudes sind mineralisch materialisiert. Sie haben wie die anderen Gebäude des Stadion-Ensembles einen Betonsockel, dessen grosse Öffnungen Gewerberäume und Hauseingänge belichten. Gegen ausen, vor allem zum Stadion hin, möchte der Bau mit seinem offenen Erdgeschoss ausgeprägt urban in Erscheinung treten. Die Vertikalbetonung der Hochhäuser wird in den Fassaden mit ihren schlanken Fenstern sowie den selbsttragenden Balkon-

strukturen aufgenommen. Gliederung und Gestalt zielen auf mediterrane Eleganz. Befreit wirkt die Stimmung im begrünten Hof; beinahe alle der 174 Wohnungen haben ihren Balkon auf diesen Freiraum ausgerichtet.

Nutzung Die klar strukturierten Wohnungen sind mehrheitlich zweiseitig orientiert. Die Wohnungslayouts sind so konzipiert, dass die lärmempfindlichen Wohn- und Individualräume möglichst lärmabgewandt platziert sind. Die Gebäudeecken werden als Chance für weitere Wohnungstypen wahrgenommen. Im Kopf des Ostflügels liegen die Satellitenwohnungen, deren Individualräume teils zu Clustern gebündelt werden können. Ganz auf den begrünten Hof ausgerichtet sind die Hochparterrewohnungen sowie die Privaträume der Atelierwohnungen, die ebenerdig von der Förrlibuckstrasse erschlossen werden. Das Parterre bietet strassenseitig nebst den Wohnhauseingängen vor allem vermietbare Gewerberäume. Zumietbare Arbeitszimmer im Kopf des Südflügels ergänzen das Angebot. An den neuralgischen Schnittstellen zum Hofraum befinden sich im Süden der Gemeinschaftsraum der Siedlung und im Norden der Doppelkindergarten mit Betreuungsräumen (Hort). Die zentrale, unter den Hof gelegte Velogarage wird mittels einer eigenen Rampe an die Förrlibuckstrasse angeschlossen.

4.2.5 Städtebauliche Ausgestaltung des Stadions (Teilgebiet B)

Gestaltung und Nutzung Der Stadionbau ist einfach und direkt: Tragstruktur in Beton, Glasbaustein für die Ausfachungen. In seiner geometrischen und tektonischen Regelhaftigkeit versteht er sich vor allem als ein urbanes Gebäude. Der relativ niedrige Gebäudekörper reiht sich in die Häuserzeile an der Pflingstweidstrasse ein, durch seine Dimensionen und die befreiten Gebäudeecken behauptet er sich dennoch im öffentlichen Raum. Städtisch ist auch die Erdgeschossnutzung der Längsseiten im Alltag. Zwischen den Stadionzugängen finden sich die Eingangsfronten von Läden, Clubs und Gewerbe, deren Nutzer die angrenzenden Räume und das Quartier beleben.

Der neue Quartierplatz an der Hardturmstrasse (Platz 2) bildet den Hauptzugang für die Heimfans. An den Ost- und Westseiten des Stadions befinden sich die Eingänge der Haupt- und der Gegentribüne. Die Verteilebene für die Zuschauer ist darüber, im ersten Obergeschoss. Von hier öffnet sich zwischen den Rängen hindurch wie aus einer Loge der Blick aufs Spielfeld. Die Besucherströme verteilen sich nach unten ins Parterre oder über Treppen nach oben auf die Estrade. Diese Art der Schichtung verleiht dem Stadion Grosszügigkeit, Transparenz und Leichtigkeit.

Unter der offenen Stahlkonstruktion des Tribünendachs ist der Stadioninnenraum als gefasster, beinahe saalartig geschlossener Raum gestaltet. Bei Spielen soll dadurch eine besondere Fanatmosphäre entstehen können. Diese Absicht wird durch die auf allen Rängen rundum laufenden Sitzreihen unterstützt.

Fassadengestaltung Tagsüber gibt die Halbtransparenz der Glasbausteinhülle einiges vom Innenleben des Stadions preis. Die Geschlossenheit dieser Hülle ist auch der Lärmsituation geschuldet. Nachts zeigt sich der massive, gläsern-steinerne Körper des Stadions als leichte, und sanft lichterfüllte Membrane. Das Stadion wird in ein der jeweiligen Aktivität entsprechendes Lichtkleid gehüllt. Die räumliche Tiefe wird dank der Hinterleuchtung spürbar. Jeder einzelne Glasbaustein verwandelt sich zu einem der Lichtpixel, die sich in der Fassade zu Bildern fügen. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept einzureichen, das Aussagen darüber trifft, wie die Beleuchtungssituationen zwischen dem Veranstaltungsbetrieb, dem Alltagsbetrieb und ggf. einem Betrieb als künstlerisch gestaltbare Fassade differenziert wird.

4.2.6 Städtebauliche Ausgestaltung der Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C)

Gliederung Aus der Ferne als ein unzertrennliches Duo betrachtet, reagieren die beiden Türme im Sockelbereich eigenständig auf ihre jeweilige städtebauliche Disposition. Während der westliche Turm, der sich an der Spitze des Areals befindet, einen nahezu quadratischen Fussabdruck aufweist, erhebt sich der Turm Ost über einem längs gerichteten Sockelvolumen. Beide Gebäude verjüngen sich durch zwei auf gleicher Höhe ausgeführte Rücksprünge nach oben hin und entwickeln sich schliesslich zu zwei diagonal zueinander versetzten, schlanken Türmen mit identischer Grundrissfläche.

Verortung Das Angebot an öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie die präzise Setzung der Eingänge aktivieren die umliegenden Aussenräume. Beide Wohnhauseingänge sowie Zugänge in die gewerblichen Nutzungen sind an einem repräsentativen gemeinsamen Platzraum an der Hardturmstrasse angeordnet. Die nach Süden zur Pflingstweidstrasse sich öffnende Plaza (Platz 3) wird durch ein grosses Café belebt, welches die gesamte Querseite des Turmes Ost einnimmt. Nahe dem Verkehrsknoten am Westende des Areals liegt die Einfahrt zur Tiefgarage der beiden Hochhäuser und des Stadions.

Gestalt So stark sich die beiden Türme in ihrer architektonischen Gestaltung aufeinander beziehen, sind sie dennoch keineswegs identisch. Im Spannungsfeld zwischen Differenz und Bezugnahme gleichen sie dem Gegenüber von zwei charaktervollen Persönlichkeiten. Die Fassaden der beiden Hochhäuser thema-

tisieren übergeordnete Motive auf unterschiedliche Weise. Beide Gebäude betonen in ihrer Fassadenstruktur die Vertikalität, allerdings mittels unterschiedlich gestalteter Elemente. Auch die Brüstungselemente sind in ihrer Materialität und Haptik differenziert ausgestaltet. Beide Fassaden weisen in ihrer Ausgestaltung eigenständige Themen auf, die bereits auf stadträumlicher Ebene beginnen und in der Materialisierung verfeinert werden.

Nutzung Die grossflächigen unteren Geschosse bilden den Sockel der Hochhäuser. Sie bieten Mietflächen für Gewerbe und Dienstleistungen. Alle Erdgeschossflächen sind auf Publikumsnutzungen wie Läden und Gastronomieangebote ausgerichtet. Die darüber liegenden Geschosse sind besonders geeignet für Gewerbenutzungen unterschiedlicher Art oder Büroarbeitsplätze. Die fassadennahen Mietflächen sind flexibel nutzbar. Die Kernbereiche des Sockels werden durch Technikräume für das ganze Gebäude beansprucht. Ferner wird vor allem oberhalb der Sockelgeschosse ein breites Spektrum an Wohnungen angeboten. Den Abschluss der Wohnhochhäuser bilden überhohe Attikageschosse mit Duplexwohnungen. Aufgrund der Grundwasserschutzzone, in der sich das Grundstück befindet, steht nur eine geringe Bautiefe zur Verfügung. Es kann daher nur ein Untergeschoss realisiert werden, welches für Fundamentplatte und Tiefgarage benötigt wird.

4.2.7 Dachflächen

Dachbegrünungen Die Dächer sind soweit möglich extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachrand-Abschlüsse, begehbare Terrassenflächen, technische Aufbauten sowie, aus technischen Gründen integrierte Photovoltaikanlagen. Die Dachflächen können, nebst der Funktion als Retentionsflächen und der Nutzung der Sonnenenergie, auch als Aufenthalts- und Erholungsräume dienen und verbinden somit funktionale Anforderungen mit sozialen und ästhetischen Qualitäten. Sie werden zu Orten mit eigener Identität im Freiraumgefüge und setzen weitere Akzente in dem heterogenen Quartier. Im ökologischen Kontext nehmen sie die Rolle eines Trittsteinbiotopes ein, welches für eine Vielzahl an Kleinlebewesen ein Habitat etabliert.

4.3 Nutzungen und Betriebszustände

4.3.1 Nutzungen des Teilgebiets A (gemeinnütziger Wohnungsbau)

Wohnen Der gemeinnützige Wohnungsbau umfasst rund 174 Wohnungen mit einem durchmischten Wohnungsspiegel.

Eingangsgeschossnutzungen Der dem Stadion und der Pfingstweidstrasse zugewandte Teil des Eingangsgeschosses hat öffentliche, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen oder Gemeinschaftseinrichtungen aufzuweisen. In diesem Bereich sind keine Wohnnutzungen zulässig. An den übrigen, vom Stadion oder der Pfingstweidstrasse abgewandten Gebäudeseiten ist auf der gesamten Fläche des Eingangsgeschosses Wohnnutzung zulässig.

Fassade zur Pfingstweidstrasse An der Fassade, die direkt auf die Pfingsweidstrasse ausgerichtet ist, sind aus Lärmschutzgründen gegenüber dem Verkehrslärm keine lärmempfindlichen Räume in Wohnungen zulässig. Lärmempfindliche Räume in Betrieben sind zulässig, weil die gesetzlichen Anforderungen an deren Lärmschutz eingehalten werden können. Dieser Bereich ist auch im Situationsplan eingetragen.

4.3.2 Nutzung des Teilgebiets B (Stadion)

Betriebszustände Von der Stadionnutzung ausgehend ergeben sich zwei massgebliche Betriebszustände, die im Gestaltungsplan definiert werden: der Alltagsbetrieb und der Veranstaltungsbetrieb.

Alltagsbetrieb Im Alltagsbetrieb wird das Stadion für Veranstaltungen in VIP-Räumen, den Ticketverkauf sowie durch die gastronomischen Einrichtungen (Stadionrestaurant, Sportbars) und Gewerbe im Erdgeschoss genutzt. In den Räumen des VIP-Bereichs auf der Haupttribüne können kleinere und mittlere Veranstaltungen (z.B. Führungen mit Apéro, Meetings, Konferenzen etc.) stattfinden.

Veranstaltungsbetrieb Als Veranstaltungsbetrieb gelten Fussballspiele des Profifussballs auf nationaler und internationaler Ebene. Pro Jahr finden insgesamt ca. 40 Spiele statt. FCZ und GCZ trainieren nicht im Stadion Zürich. Grossanlässe wie Konzerte sind nicht zugelassen und werden auch im Baurechtsvertrag für das Stadion mit folgender Formulierung ausgeschlossen (vgl. GRB Nr. 226 vom 11. Juli 2018, GR Nr. 2017/310): „Ausgeschlossen sind in jedem Fall Konzertveranstaltungen, Party-/ Clubveranstaltungen oder ähnliches.“ Das aktuelle Richtprojekt sieht 18 000 Zuschauerplätze vor. Um mit dem Gestaltungsplan einen ausreichenden Projektierungsspielraum zu gewährleisten sind maximal 18 500 Zuschauerplätze zulässig.

Sicherheitsrichtlinien von SFL, UEFA und FIFA Im Veranstaltungsbetrieb können die sicherheitstechnischen Anforderungen an den Stadionbetrieb erfüllt werden. Der Stadionbau hat den Sicherheitsrichtlinien von SFL, UEFA und FIFA zu entsprechen.

Brandschutz- und Evakuierungskonzept Das Brandschutz- und Evakuierungskonzept wird im Rahmen der weiteren Projektierung ausgearbeitet. Die unterschiedlichen Fanggruppen werden innerhalb des Stadions konsequent getrennt.

Sicherheit im Stadionumfeld Um im Veranstaltungsbetrieb Auseinandersetzungen zwischen den Fanggruppen zu vermeiden, sind getrennte An- und Abmarschachsen für die Heim- und Gastfans vorgesehen. Die detaillierten Sicherheitsmassnahmen sind dem Sicherheitskonzept Aussenraum (siehe Beilage B10) zu entnehmen.

4.3.3 Nutzung des Teilgebiets C (Wohn- und Geschäftshochhäuser)

Wohn- und Geschäftsnutzungen Die zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser umfassen ca. 570 Wohnungen und ca. 18 000 m² anrechenbare Geschossfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Eingangsgeschossnutzungen Im Eingangsgeschoss sind nur Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Wohnnutzungen sind im Eingangsgeschoss nicht zulässig. Das Richtprojekt sieht verschieden hohe Räume vor. Beim Turm West weist ungefähr die Hälfte der Räume eine überhohe Raumhöhe von 5,5 m auf. Der Gestaltungsplan fordert je Hochhaus auf 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen eine lichte Raumhöhe von mindestens 4,0 m. Dabei muss ein Teil entlang der Fassade angeordnet werden. Dieses wird z.B. durch überhohe Eingangsfoyers oder Restaurationsbetriebe mit von aussen sichtbaren Gasträumen entlang der Fassade sichergestellt.

4.4 Freiraum

4.4.1 Übergeordnete Freiräume

Freiraumbezüge Die Nähe zum Limmatufer und zum Hardhof eröffnet ein hohes Potenzial für Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Dieses gilt es optimal zu nutzen; die Bezüge zum Limmatufer sowie die Anbindungen und Übergänge in die angrenzenden Quartiere werden gestärkt.

4.4.2 Freiraumbereiche

Plätze Die an das Stadion angrenzenden Flächen sollen als multifunktional nutzbare, sorgfältig gestaltete Freiräume ausgebildet werden. Es sind drei Bereiche vorgesehen, welche gestalterisch eigenständig ausgebildet werden. Der Bereich um die Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C) umfasst auch den Platz 3. Dieser Platz ist der zentrale Bereich der gesamten Anlage. Der Bereich des gemeinnützigen Wohnungs-

baus (Teilgebiet A) erhält gegen das Stadion eine eigenständige Bodengestaltung, welche auch den Platz 1 beinhaltet. Im Bereich der Kreuzung Hardturm- und Förrlibuckstrasse ist ein Quartierplatz (Platz 2) vorgesehen. Alle diese Aussenraumbereiche werden mit Bäumen bepflanzt um die Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Neben ästhetischen Aspekten der Aufenthaltsqualität verbessern Bäume auch das Mikroklima des Aussenraumes indem sie im Sommer Schatten spenden und Wasser verdunsten und somit zu einer Kühlung beitragen. Die Anforderungen der Sicherheit sind bei der Platzierung der Bäume zu berücksichtigen.

Gartenhof Genossenschaftsbau Der Hofbereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll nur teilweise unterkellert werden und als begrünter Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Eine gute Durchgrünung (struktureiche Bepflanzung) des Gartenhofs, auch mit grösseren Gehölzen, ist anzustreben.

Freiraumkonzept Das Gesamtkonzept zur Ausgestaltung der oben genannten Freiräume wird im Rahmen der weiteren Projektierung erarbeitet und spätestens bei Eingabe des ersten Baugesuchs vorliegen. Wichtig ist dabei auch der Übergang zum angrenzenden Nachbarareal, dem Hard Turm Park. Mit der Umsetzung des Richtprojekts soll an dieser Nahtstelle ein parzellenübergreifender Platz geschaffen werden. Die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts ist im Anhang A2 ersichtlich.

4.4.3 Freiflächenziffer-Nachweis

Freiflächenziffer Gemäss Art. 24 dieses Gestaltungsplanes gilt für das Teilgebiet A (gemeinnütziger Wohnungsbau) eine Freiflächenziffer von mindestens 45 Prozent; im Teilgebiet B (Stadion) von mindestens 10 Prozent und im Teilgebiet C (Wohn- und Geschäftshochhäuser) von mindestens 35 Prozent.

Die Freiflächenziffer darf im Veranstaltungsbetrieb in den Teilgebieten B und C unterschritten werden. Mit dieser Bestimmung in den Vorschriften wird sichergestellt, dass ausreichende Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohner und Bewohnerinnen und der Quartierbevölkerung vorhanden sind. Die Abgrenzung der Teilgebiete A, B und C (Bezugsflächen für die Berechnung der Freiflächenziffer) ist im Plan eingetragen. Eine Übersicht über die freizuhaltenden Flächen ist im Anhang A2 (Karte „Projektbeschrieb_4_Freiflächenziffer“) ersichtlich.

4.4.4 Durchlässigkeit, Langsamverkehr

Durchlässigkeit für Langsamverkehr Das Areal weist beidseits des Stadions eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr in Nord-Süd-Richtung auf. Im Alltagsbetrieb ist es für den Fussgänger- und Veloverkehr

frei zugänglich. Im Veranstaltungsbetrieb ist eine Medienaufstellfläche⁶ auf dem Platz 3 vorübergehend abgesperrt. Die Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen und mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs wird gewährleistet.

4.4.5 Dachgestaltung

Energiegewinnung Das Stadionsdach wird, nebst technisch bedingten Aufbauten, voraussichtlich zur lokalen Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) genutzt. Solaranlagen sind auf allen Dächern und an allen Fassaden zulässig.

Dachbegrünung Der in den Teilgebieten A und C nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Diese Regelung entspricht Art. 11 Abs. 1 BZO.

Eine vollständige Begrünung des Stadionsdaches im Teilgebiet B ist aus statischen und ökologischen Gründen unvorteilhaft. Um die Sicht auf das Spielfeld nicht zu beeinträchtigen ist die Erstellung von zusätzlichen Stützen nicht möglich. Für die Lastabtragung der Zusatzbelastung einer vollständigen Begrünung wären ohne weitere Stützen zusätzlich ungefähr 310 Tonnen Stahl und 500 Kubikmeter Beton notwendig. Die dafür notwendige zusätzliche Foundation im Grundwasser würde das zulässige Mass von Einbauten in das Grundwasser überschreiten. Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wird mit dem Gestaltungsplan für das Stadion im Teilgebiet B die maximal mögliche Begrünung vorgeschrieben. Demgemäss sind mindestens 4 000 m² der nicht begehbaren Dachfläche ökologisch wertvoll und zusammenhängend zu begrünen ist, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Sollte auf die Kombination mit einer Solaranlage verzichtet werden, so ist die zu begrünende Fläche auf 5 000 m² zu erhöhen. Die Zusammenhänge zwischen statischer Belastung durch Dachbegrünung bzw. Solaranlage und der Anforderungen des Grundwasserschutzgebiets werden in der Beilage B15 (Bericht Dachbegrünung) aufgezeigt.

4.5 Verkehr

Separater Bericht Die relevanten Verkehrsthemen (Herleitung Parkplatzzahlen, Fahrtenaufkommen, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr,

⁶ Hinweis: Die Medienaufstellfläche besteht aus dem Wagenpark der für die Fernsehübertragung notwendigen Fahrzeuge. Diese sind im Veranstaltungsbetrieb auf dem Platz 3 abgestellt.

Fuss- und Veloverkehr, Veranstaltungsbetrieb, Parkierungsstrategie, Leistungsfähigkeit der Knoten etc.) werden im separaten Verkehrsbericht behandelt (siehe Beilage B02). In diesem Kapitel werden lediglich die wichtigsten Aussagen zur Erschliessung und Parkierung aus dem Verkehrsbericht zusammengefasst.

4.5.1 Erschliessung

Betriebskonzept im separaten Verkehrsbericht

Die Erschliessung erfolgt gemäss dem im separaten Verkehrsbericht aufgezeigten Betriebskonzept. Dabei wird unterschieden zwischen den beiden Betriebsarten „Alltagsbetrieb“ und „Veranstaltungsbetrieb“. Der Veranstaltungsbetrieb ist dabei in die beiden Phasen Spielvorbereitung und Spiel unterteilt, denn an die Erschliessung werden jeweils unterschiedliche Anforderungen gestellt.

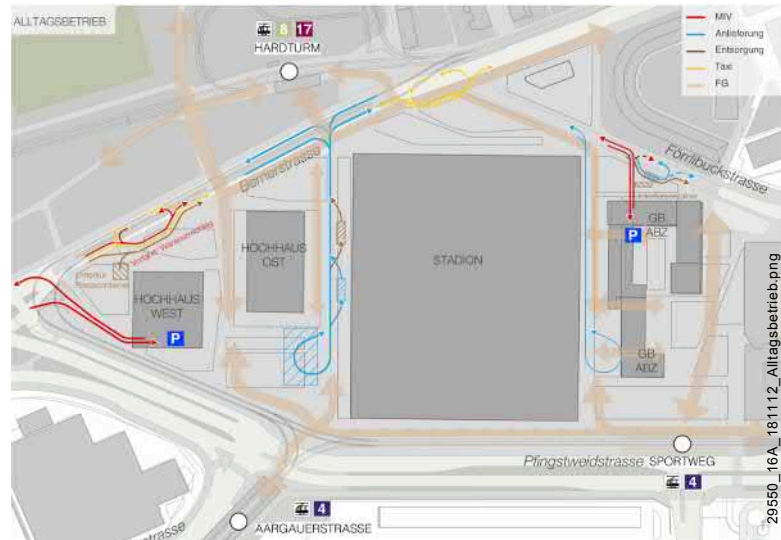
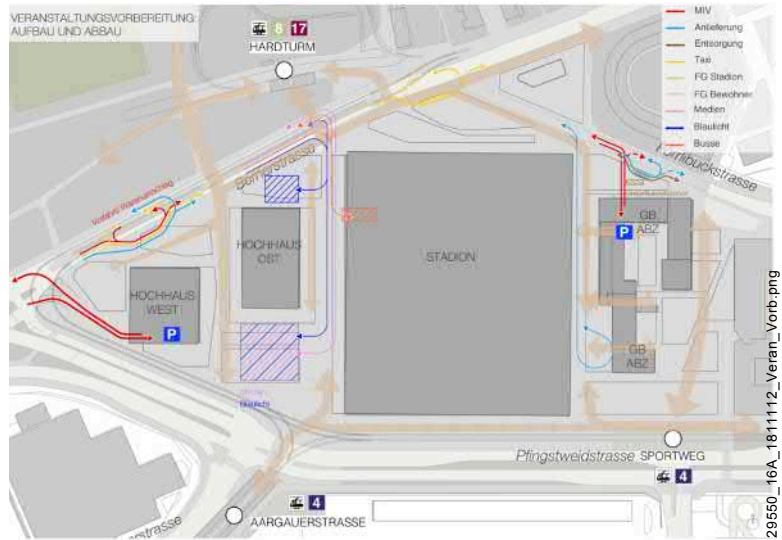
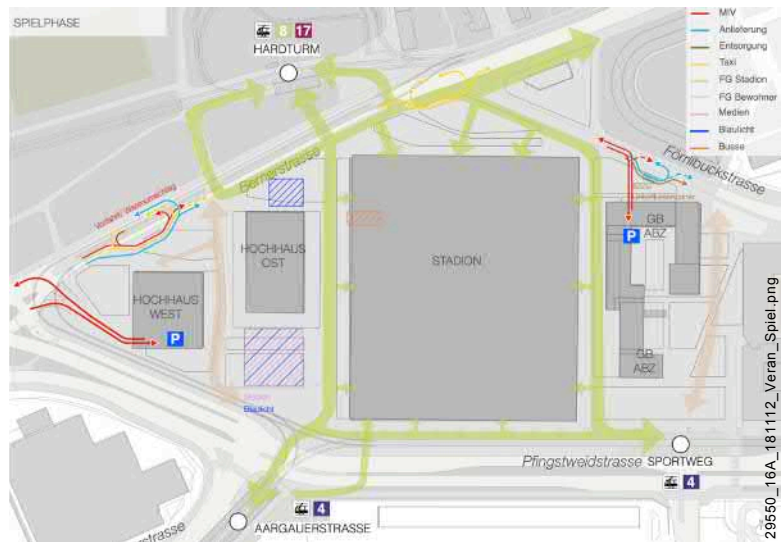
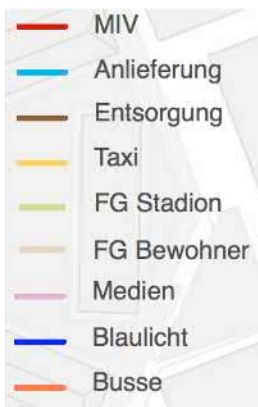


Abb. 5: Betriebskonzept im Alltagsbetrieb (Quelle Abb. 5-7: Verkehrsbericht, Beilage B02)



Legende vergrössert

Abb. 6: Betriebskonzept im Veranstaltungsbetrieb (Vorbereitungsphase Aufbau und Abbau)



Legende vergrössert

Abb. 7: Betriebskonzept im Veranstaltungsbetrieb (Spielphase)

Fuss- und Veloverkehr

Stadion, gemeinnütziger Wohnungsbau und die zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser sind mit direkten Verbindungen an das umliegende Fuss- und Velonetz sowie an die Tram-Haltestellen Sportweg, Aargauerstrasse und Hardturm angeschlossen. Im Alltagsbetrieb ist das gesamte Areal für den Fuss- und Veloverkehr frei zugänglich. Für die Bedürfnisse des Stadions kann eine Passerelle für zu Fuss Gehende über die Pfungstweidstrasse erstellt werden. Ferner könnte es in der Spielphase des Veranstaltungsbetriebs zu kurzfristigen Spernungen der Hardturmstrasse kommen.

MIV Die Erschliessung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgt über die Förrlibuckstrasse. Die gemeinsame Tiefgarage des

Stadions (Teilgebiet B) und der Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C) wird von Westen her über den Verkehrsknoten Pfingstweid-/Hardturmstrasse erschlossen. Die Zufahrt zum Anlieferungsbereich des Stadions und zur Medienaufstellfläche erfolgt ab der Hardturmstrasse; die Zufahrt zur Anlieferung auf der östlichen Stadionseite erfolgt ab der Förrlibuckstrasse.

4.5.2 Parkierung

Parkierung gemeinnütziger
Wohnungsbau

Die Tiefgarage des gemeinnützigen Wohnungsbaus liegt unter dem Gebäude sowie zwischen dem Stadion und dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Um der Wohnsiedlung im Gartenhof eine intensive Begrünung zu ermöglichen, ist östlich des Genossenschaftsbaus keine Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage des Teilgebiets A ist baulich und betrieblich von der gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlage des Stadions und der Hochhäuser (Teilgebiet B und C) getrennt. Im Richtprojekt sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau rund 70 Abstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Parkierung Stadion, Hochhäuser

Das Richtprojekt sieht für das Stadion und die Hochhäuser 610 Abstellplätze in der Tiefgarage vor. Im Alltagsbetrieb sind davon 55 Abstellplätze gesperrt.

Im Veranstaltungsbetrieb werden 250 der 610 Abstellplätze für die Stadionbesucher reserviert. Zusätzlich sind maximal 1 080 temporäre Abstellplätze ausserhalb des Geltungsbereichs temporär zur Verfügung zu stellen, so dass insgesamt für den Veranstaltungsbetrieb maximal 1 330 Abstellplätze zur Verfügung stehen werden. Abweichend von den oben genannten maximal 1 080 temporären Abstellplätzen, welche durch den Gestaltungsplan definiert werden, nennt der Verkehrsbericht eine Zahl von maximal 1 078 temporären Abstellplätzen, weil sich diese Berechnung auf das konkrete Richtprojekt bezieht.

In der nachstehenden Abbildung aus dem Verkehrsbericht (siehe Beilage B02) ist die Anzahl der verschiedenen Abstellplätze für Personenwagen dargestellt. Sie werden nach Betriebszustand sowie auf die Teilgebiete und Nutzungen aufgeschlüsselt. Erkennbar ist dort auch die Deckelung des Abstellplatzangebots im Alltagsbetrieb.

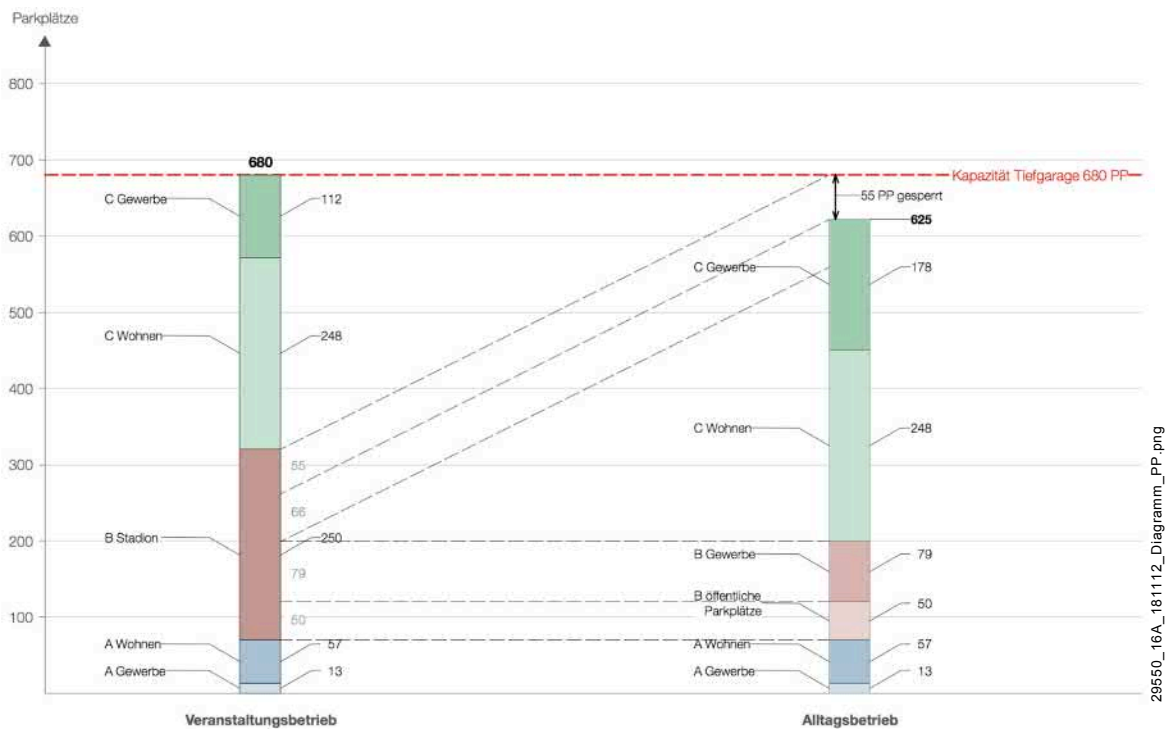


Abb. 8: Übersicht zur Parkierungsstrategie der Tiefgarage nach Teilgebieten und Betriebszuständen (Quelle: Verkehrsbericht, siehe Beilage B02)

4.5.3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Verkehrskonzept Stadion

Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B oder C ist ein Verkehrskonzept zum Alltagsbetrieb und zum Veranstaltungsbetrieb einzureichen. Dieses hat auch 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 im Veranstaltungsbetrieb aufzuzeigen. Weitere Ausführungen zu den Anforderungen und Inhalten des Verkehrskonzepts können dem Verkehrsbericht (Beilage B02) entnommen werden.

Mobilitätskonzepte

Ein zentrales Ziel ist die Minimierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Verkehr soll soweit wie möglich durch öffentliche Verkehrsmittel sowie Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden, mit einem möglichst tiefen MIV-Anteil am Modalsplit. Damit können die verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglichst gering gehalten werden. Geplant ist, den Minimalparkplatzbedarf für die Teilgebiete A (gemeinnütziger Wohnungsbau) und C (Wohn- und Geschäftshochhäuser) mittels Mobilitätskonzepten gemäss PPV zu reduzieren (siehe Verkehrsbericht, Beilage B02).

Velo-Parkierung Teil eines Verkehrskonzepts kann z.B. auch ein Velo-Parkierungskonzept sein. Ein Hauptziel der städtischen Parkplatz-Verordnung und des Mobilitätskonzeptes ist die Förderung der Velobenutzung und nicht des Velobesitzes. Die einfache Realisierung von möglichst vielen Abstellplätzen kann folglich zwar als gute „Standard“-Lösung erachtet werden, ist aber nicht unbedingt gleichzeitig die beste Lösung unter den gegebenen Umständen. Es könnten z.B. Strategien angewandt werden, welche die Berücksichtigung eines Bike-Sharing Konzepts für leichte Zweiräder oder die Differenzierung von Velo-Abstellplatz nach qualitativen Kriterien beinhalten (vgl. auch Verkehrsbericht, Beilage B02). Beim Vorliegen eines schlüssigen Konzepts und dem Nachweis besonderer Verhältnisse kann auf die Erstellung einzelner Velo-Abstellplätze verzichtet werden. Darüber ist bei Bedarf auf Stufe der Baubewilligung zu entscheiden.

4.6 Umwelt

4.6.1 Ausgangslage

Berichterstattung Die Umweltberichterstattung erfolgt in Form eines separaten Umweltverträglichkeitsberichts (UVB). Alle für den Gestaltungsplan relevanten Umweltthemen sind im Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) enthalten. Im vorliegenden Planungsbericht wird nachfolgend punktuell auf einzelne Umweltthemen eingegangen.

UVP-Pflicht Die gemeinsame Parkierungsanlage der Teilgebiete B und C des Richtprojekts übersteigt den UVP-Schwellenwert der UVPV bezüglich der Anzahl Parkplätze. Das Vorhaben ist daher UVP-pflichtig.

4.6.2 Lärmschutz

Verkehrs- und Sportlärm Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist intensiv durch Lärmimmissionen des Verkehrs der angrenzenden Strassen und der beabsichtigten Veranstaltungen (Fussball-Spielbetrieb) betroffen. Das Thema Lärmschutz ist im Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) sowie in den Berichten zu Verkehrslärm (siehe Beilage B03a) und Sportlärm (Beilage B03b) detailliert beschrieben.

4.6.3 Ökologischer Ausgleich

Abtrag vorhanden Vegetation Da fast der ganze Geltungsbereich des Gestaltungsplans – zumindest in den Untergeschossen – bebaut wird, wird die vorhandene Vegetation voraussichtlich gänzlich abgetragen werden müssen. Die Erhaltung einzelner Objekte und die Neugestaltung von naturnahen Lebensräumen sind aufgrund der

räumlichen Situation und der intensiven Nutzung des Freiraums sowohl während dem Bau als auch im Betrieb nicht möglich. Insbesondere müssen sämtliche Aussenflächen, die dem Veranstaltungsbetrieb dienen, aus Sicherheitsgründen befestigt sein.

Ruderalflächen Dem ökologischen Ausgleich dienen die im Projekt vorgesehenen in perforierten Bodenbelägen eingelassenen Ruderalflächen, Dachbegrünungen, Einzelbäume, der Grünraum / Gemeinschaftsgarten im Teilgebiet A sowie die beabsichtigten Nistkästen für Gebäudebrüter. Insbesondere die grossflächigen und zusammenhängenden Dachbegrünungen bieten die Möglichkeit, eine Vielzahl von Arten und Kleinlebensräumen fördern zu können. Dem ökologischen Ausgleich im Sinne des Art. 18 Abs. 1ter NHG wird im Rahmen der Möglichkeiten somit Rechnung getragen.

Weitere Informationen zum Thema Ökologischer Ausgleich können dem Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) entnommen werden.

4.6.4 Abfälle

Siedlungsabfälle, Grüngut, Papier, Karton Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen werden im Betrieb voraussichtlich nur die „üblichen“ Abfälle wie Siedlungsabfälle, Grüngut sowie Papier / Karton anfallen, d. h. umweltgefährdende Stoffe sind nicht zu erwarten. Die Sammelanlagen werden soweit möglich in Unterfluranlagen oder innerhalb der Bauten angeordnet. Die Lage der geplanten Unterflurcontainer ist im Richtprojekt (siehe Anhang A2) ersichtlich. Im Ver- und Entsorgungskonzept (siehe Beilage B11) sind zudem Grobabschätzungen der erwarteten Abfallmengen aufgeführt.

4.6.5 Grundwasserschutz

Gewässerschutzzone S3 und Gewässerschutzbereich A_U Eine für das Vorhaben limitierende Rahmenbedingung stellt die Grundwassersituation dar. Das Projektareal liegt über dem zur Trinkwassergewinnung genutzten Limmattal-Grundwasserstrom. Das Teilgebiet C liegt grösstenteils, das Teilgebiet B im äussersten nordwestlichen Bereich innerhalb der weiteren Schutzzone S3 des Grundwasserwerks Hardhof. Das übrige Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_U, in welchem das Grundwasser relativ hoch ansteht. Aufgrund dieser Umstände sind Einbauten limitiert. Tiefgaragen können nur eingeschossig ausgebildet werden (siehe UVB in der Beilage C1).

4.6.6 Döltschibach

Öffentliches Gewässer Entlang dem Gestaltungsplanperimeter fliesst der Döltschibach, öffentliches Gewässer Nr. 115, Zürich.

Ausnahmebewilligung Für Bauten des Teilgebiets A innerhalb des Uferstreifens ist im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens eine Bewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV notwendig. Im Baubewilligungsverfahren werden die Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen und Ausrüstungen aufzuzeigen sein, welche den Uferstreifen unterschreiten. In der Beilage B06a (Memo Döltschibach) sind der Uferstreifen und das Richtprojekt massstäblich dargestellt. Wie in der Beilage B06a dargelegt wird, sprechen keine überwiegenden Interessen gegen die zonenkonforme Baute im dicht überbauten Gebiet. Es konnte aufgezeigt werden, weshalb die Baute an den Döltschibach zu liegen kommt und dass durch die Baute die Gewährleistungen der Funktionen des Gewässers nach Art. 36a GSchG nicht beeinträchtigt werden. Gemäss einer Besprechung vom 11. Januar 2017 mit dem AWEL und dem ERZ kann im Sinne einer Interessensabwägung eine Bewilligung für die Unterschreitung des Uferstreifens und des Gewässerabstandes in Aussicht gestellt werden.

4.6.7 Hochwasserschutz

Gefahrenkarte Gemäss der Gefahrenkarte der Stadt Zürich vom 13.2.2009 liegt der Projektperimeter innerhalb des Bereichs mit Restgefährdung. Bei einem 300-jährlichen Ereignis kommt es noch zu keinen Überschwemmungen im Projektperimeter. Erst bei einem Extremhochwasser (EHQ) mit einer Jährlichkeit von mehr als 500 Jahren kann Wasser von Osten her via Förrlibuckstrasse und teils über die Hardturmstrasse in Richtung Projektperimeter fliessen.

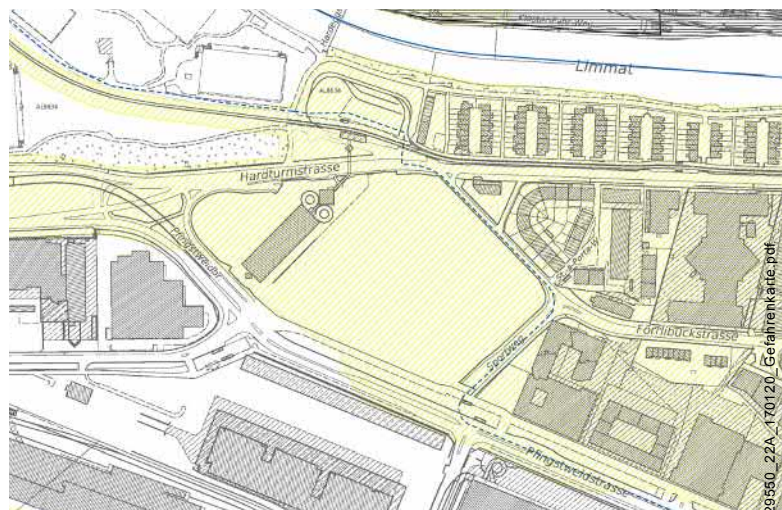


Abb. 10 Naturgefahrenkarte⁸, gelb schraffiert: Restgefährdung (Hinweisbereich)

⁸ Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, letzter Zugriff dat. 9.11.2018

Im Objektschutzkonzept Hochwasser (vgl. Beilage B06b) wird die konkrete Hochwassergefährdung aufgezeigt und dargelegt, mit welchen Massnahmen die Hochwassersicherheit gewährleistet werden kann. Das Konzept kommt zum Schluss, dass keine gestaltungsplanrelevanten Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen. Die Schutzmassnahmen sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu definieren. Im Objektschutzkonzept wird aufgezeigt, dass der Schutz bis zu einem HQ300 gewährleistet ist.

Auf der Stufe des konkreten Bauprojekts und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird abgeklärt, ob bei dem von der Stadt Zürich als Sonderobjekt definierten Fussballstadion Hochwasserschutzmassnahmen für ein EHQ vorzutreffen sind bzw. ob eine Neu Beurteilung der Schutzkoten erfolgen muss.

Die mögliche Hochwassergefährdung wird in den Notfallplan des Stadions aufgenommen. Gemäss Richtprojekt und unter Annahme des Hochwasserschutzziels des HQ300 sind keine weitergehenden permanenten Massnahmen notwendig.

In den Gestaltungsplanvorschriften wird festgelegt, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

4.6.8 Störfall

Störfallbericht Das Störfallrisiko ist im Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) und im Störfallbericht (siehe Beilage B09) beschrieben. Es werden folgende Schlussfolgerungen getroffen:

- Schlussfolgerungen
- Das Störfallrisiko bezüglich der Bahnlinie Altstetten-Oerlikon ist unproblematisch.
 - Die Störfallrisiken der Pfingstweidstrasse nehmen vom unteren Übergangsbereich im Ist- und Referenzzustand in den mittleren Übergangsbereich im Betriebszustand zu.
 - Verschiedene Massnahmen, die das Störfall-Risiko reduzieren können, sind bereits im Richtprojekt berücksichtigt oder werden in das Sicherheitskonzept und das Bauprojekt einfließen.

4.6.9 Entwässerung

Entwässerungskonzept Die Entwässerung ist im Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage C1) und im Entwässerungskonzept (siehe Beilage B05) beschrieben.

Dachwasser Beim Dach des Stadions ist aufgrund der Form und der Auskragung keine Retention auf dem Dach möglich. Das saubere

Regenabwasser wird über Schlammsammler in die Versickerungsgalerie unterhalb des Spielfeldes eingeleitet.

Abwasser Spielrasen Da davon auszugehen ist, dass der Spielrasen mit Dünger und allenfalls auch mit Bioziden und Fungiziden behandelt wird, muss das Abwasser des Spielrasens vorbehandelt werden (z.B. mit anstehendem Schotter gemischt mit Humus von mindestens 30 cm Stärke), bevor es ins Grundwasser eingeleitet werden kann. Zur Sicherstellung einer genügenden Rasenentwässerung sind im Richtprojekt Sickerleitungen in einem Abstand von ca. 8 m vorgesehen, welche einen allfälligen Rückstau auf den Rasen verhindern.

Mit der ersten Baueingabe muss gemäss Art. 50 Abs. 3 der Vorschriften ein Entwässerungskonzept für das gesamte Areal eingereicht werden welches auch die Retentionsflächen bestimmt. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) zu prüfen und zu beurteilen.

4.7 Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

4.7.1 Energieversorgung

Fernwärme Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch einen Anschluss an das öffentliche Fernwärme zu decken soweit er 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.

Rasenheizung Die Rasenheizung des Stadions wird ebenfalls mit Fernwärme betrieben. Gemäss §12 Abs. 2 Energiegesetz müssen Heizungen im Freien mit erneuerbaren Energien oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben werden. Daher ist keine besondere Bestimmung innerhalb des Gestaltungsplans notwendig. Die Stadt Zürich, vertreten durch den Stv. Energiebeauftragten der Stadt Zürich beurteilt den Anschluss der Rasenheizung an die Fernwärme der ERZ, gestützt auf die Festlegung in der kommunalen Energieplanung als Prioritätsgebiet Wärmeversorgung (Fernwärme) als bewilligungsfähig.

4.7.2 Energiestandards

Neu- und Umbauten Alle Neu- und Umbauten müssen die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil1) der Baudirektion des

Kantons Zürich, Ausgabe 2009, 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 einhalten.⁹

Alternative Lösungen und Kompensation

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. Dies ist in Rücksprache mit dem Stellvertreter des Energiebeauftragten der Stadt Zürich mit einem rechnerischen Nachweis nach SIA Merkblatt 2040 "Effizienzpfad Energie" gegeben. Als Grenzwert dient in diesem Falle das Total der jeweils, analog den Minergie-Grenzwerten, zur Anwendung kommenden Richtwerte.

Zudem kann der Nachweis zur Erfüllung der zuvor genannten Anforderungen 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.

Diese Kompensationsmöglichkeit könnte z.B. beim Stadion zur Anwendung kommen. Ein erhöhter Endenergiebedarf kann z.B. daraus resultieren, dass es im Stadion keine passiven solaren Wärmegewinne gibt, da die beheizten Bereiche keine sonnenbeschienene Fenster aufweisen. In der Berechnung von Minergie-P wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Gebäude solche Gewinne hat und der Heizbedarf entsprechend tiefer ist. Ferner hat das Stadion einen aufwändigen Dämmperimeter durch die Mischung von beheizten und unbeheizten Geschossen.

Minergie-Standards

Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Diese Minergie-Standards können bei der Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern bezogen werden oder sie sind beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich einsehbar.

Analog zu den Vorgaben des Art. 8 Abs. 8 BZO für Arealüberbauungen wird dem Stadtrat mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Befugnis delegiert, bei Änderungen dieser Stan-

⁹ Hinweis: Aktuell sind nur für die drei Nutzungen Wohnen, Büro und Schule Grenzwerte zur Grauen Energie vorhanden.

dards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

4.7.3 Realisierung

Realisierung Die Realisierung der baulich getrennten Bereiche gemeinnütziger Wohnungsbau (Teilgebiet A), Stadion (Teilgebiet B) und Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C) sowie des jeweils zugehörigen Freiraums dürfen etappiert erstellt werden. Die Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C) dürfen hingegen erst erstellt werden, wenn das Stadion (Teilgebiet B) bereits erstellt ist oder gleichzeitig erstellt wird.

4.8 Vergleich Regelbauweise mit Bauweise gemäss Gestaltungsplanvorgaben

Die nachfolgende Auflistung zeigt, bei welchen Themen der Gestaltungsplan innerhalb der Vorgaben gemäss der Regelbauweise liegt.

Vergleich BZO-GP		BZO		Gestaltungsplan			
		Regelbauweise	Sonderbauvorschriften (Art.81a)	Total	Teilgebiet A	Teilgebiet B	Teilgebiet C
Grundstück	m ²	54 619	54 619	54 619	10 305	29 412	14 901
Bauzone		Z5	Z5	Z5	Z5	Z5	Z5
Ausnutzungsziffer	max. %	200%					
anrechenbare Geschossfläche		109 238					
in Vollgeschossen	m ²	17 478					
in Untergeschossen	m ²	4 370					
Total	max. m ²	131 086		125 000	22 000	15 000	88 000
Wohnanteil							
Mindestanteil	%	0%		60%			
Maximalanteil	%	-		80%	90%		80%
Geschossigkeit							
Vollgeschosse		5 VG	7 VG	frei	frei	frei	frei
anrechenbare UG		1 aUG					
anrechenbare DG		1 aDG					
Gebäudehöhe	max. m	19	25	20-140	25	20	140
Freiflächenziffer	mind. %	30%		-	45%	10%	35%
Empfindlichkeitsstufe		ES III	ES III	ES III	ES III	ES III	ES III

Tab. 2 Vergleich Regelbauweise mit Gestaltungsplan

5 FESTLEGUNGEN

- Zweck (Art. 1) Dieser Artikel umschreibt den Zweck des Gestaltungsplans. Es werden die Voraussetzungen geschaffen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions, eines gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie zweier Wohn- und Geschäftshochhäuser.
- Geltungsbereich (Art. 2) Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994. Der Geltungsbereich zwischen der Pfingstweid-, Hardturm- und Förrlibuckstrasse umfasst eine Fläche von rund 55 000 m². Das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 liegt vollumfänglich in Zürich-Escher Wyss (Kreis 5).
- Geltendes Recht (Art. 3) Um den gemeinnützigen Wohnungsbau wie geplant realisieren zu können, wird die Wirkung der im Plan gekennzeichneten Baulinie im Osten des Perimeters suspendiert. Die übrigen bestehenden Baulinien werden respektiert. Die Bau- und Zonenordnung findet keine Anwendung solange der Gestaltungsplan in Kraft ist. Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt ist, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV).

Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17.9.2015 angepasst. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz samt der zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

- Teilgebiete (Art. 4) Der Geltungsbereich teilt sich auf in die Teilgebiete A, B und C. Auf dem Teilgebiet A kommt der gemeinnützige Wohnungsbau, auf dem Teilgebiet B das Stadion mit Stadionumgebung zu liegen. Das Teilgebiet C ist für zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser vorgesehen.

- Nutzweise (Art. 5) Das Teilgebiet A (gemeinnütziger Wohnungsbau) umfasst primär Wohnnutzungen. Daneben sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnnutzung zulässig.

Das Teilgebiet B (Stadion mit Stadionumgebung) dient der Sportnutzung mit dem Spielbetrieb von FCZ und GCZ. Die Kapazität der festen Tribünen darf sich auf maximal 18 500 Plätze belaufen. Ergänzend sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung zulässig.

Die zulässigen Nutzungen werden in Art. 5 abschliessend über einen Positivkatalog geregelt. Das bedeutet, alle nicht genannten Nutzungen sind damit ausgeschlossen und unzulässig. Zu den

damit unzulässigen Nutzungen zählen auch Grossanlässe wie Konzerte. Diese werden ausserdem auch im Baurechtsvertrag für das Stadion mit folgender Formulierung ausgeschlossen (vgl. GRB Nr. 226 vom 11. Juli 2018, GR Nr. 2017/310): „Ausgeschlossen sind in jedem Fall Konzertveranstaltungen, Party-/ Clubveranstaltungen oder ähnliches.“

Das Teilgebiet C (Hochhäuser) dient vorwiegend der Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Zusätzlich sind mässig störende Handels-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen zulässig.

Verkaufsnutzung (Art. 6) Publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und dergleichen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Betriebszustände (Art. 7) Bei einigen Vorschriften des Gestaltungsplans, insbesondere zu Erschliessung, Parkierung und Freiraum, wird zwischen zwei Betriebszuständen differenziert: dem Veranstaltungsbetrieb und dem Alltagsbetrieb. Die Betriebszustände werden zu diesem Zweck wie folgt definiert: Als Veranstaltungsbetrieb gelten Spiele des Profi- Fussballs. Dies sind beispielsweise nationale oder internationale Meisterschaftsspiele, aber auch Cup-, Länder- und Freundschaftsspiele. Der Alltagsbetrieb ist der Betrieb ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs.

Wohnanteil (Art. 8) Der Wohnanteil im gesamten Geltungsbereich beträgt bei Realisierung aller Bauten gemäss Art. 1 (Fussballstadion, gemeinnütziger Wohnungsbau und zwei Wohn- und Geschäftshochhäusern) gesamthaft mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent. Mit dem Bezug zur Realisierung aller Bauten muss der Mindestwohnanteil für den ganzen Geltungsbereich noch nicht bei den ersten Etappen eingehalten werden. Damit wird ermöglicht, dass das Stadion auch als erste Etappe realisiert werden kann.

Im Teilgebiet A ist ausserdem separat ein maximaler Wohnanteil von 90 Prozent, im Teilgebiet C ein Wohnanteil von maximal 80 Prozent einzuhalten.

Die Definition eines maximalen Wohnanteils ist eine Massnahme, mit der auf die Lärmsituation reagiert wird. Die Aufteilung des Wohnanteils zwischen den Teilgebieten wird privatrechtlich geregelt.

Eingangsgeschoss (Art. 9) Der gegen das Stadion und gegen die Pflingstweidstrasse orientierte Bereich des Eingangsgeschosses im Teilgebiet A ist mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,0 m auszubilden. Dies soll die baulichen Voraussetzungen für die im Eingangsgeschoss vorgeschriebenen Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftsein-

richtungen schaffen. Im oben genannten Bereich sind keine Wohnnutzungen im Eingangsgeschoss zulässig. An den übrigen Fassaden, insbesondere an den rückwärtig zum Gartenhof orientierten Gebäudeseiten sind auch Wohnungen realisierbar. Damit sollen Mischformen von Wohnen und Arbeiten/Gewerbe, wie Wohnateliers u. ä. ermöglicht werden.

Auch in den Eingangsgeschossen der Hochhäuser (Teilgebiet C) werden überhohe Räume zur Förderung der zulässigen Nutzungen (Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen) gefordert. Mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche des jeweiligen Eingangsgeschosses muss eine lichte Raumhöhe von mindestens 4,0 m aufweisen und somit überhoch sein. Diese überhohen Räume müssen sich über mindestens 30 Prozent der gesamten Fassadenabwicklung erstrecken und eine Tiefe von mindestens 2,0 m, gemessen ab der Fassade aufweisen. Damit sollen die überhohen Räume auch von aussen an der Fassade ablesbar sein. Wohnnutzungen sind in den Eingangsgeschossen der Hochhäuser ausgeschlossen, Verkaufsnutzungen sind nur in diesem Geschoss zulässig. Die Höhe der überhohen Räume kann differenziert sein; so weist zum Beispiel das Richtprojekt für das Hochhaus West unterschiedlich hohe Räume auf.

Medienfassade (Art. 10) Unter Wahrung der Verkehrssicherheit kann das Stadion eine Medienfassade aufweisen. Die Medienfassade ist im Richtprojekt (siehe Anhang A2) und im Beleuchtungskonzept (siehe Beilage B12) beschrieben. Der Betrieb der Medienfassade ist Gegenstand der Baubewilligung. Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen, das für die Medienfassade u. a. Angaben zu den Arten der Bespielung (nach Betriebszustand differenziert), zum Darstellungsinhalt, zur Leuchtdichte, zu den horizontalen und vertikalen Abstrahlwinkel der Beleuchtungselemente, zu den Lichtfarben, zur Dynamik der Darstellungsänderungen, zum Energieverbrauch, zu den Betriebszeiten, zur Anzahl der Betriebstage, zu den Immissionen in der Umgebung und zu den Auswirkungen auf den Strassenverkehr liefert. Zudem sind im Konzept Vorgaben festzulegen und darzulegen, wie diese im Betrieb umgesetzt werden können, um übermässige Lichtimmissionen zu verhindern.

Eine Differenzierung der verschiedenen Beleuchtungszonen mit vorgesehener Lichtfarbe und einer minimalen und mittleren horizontalen Beleuchtungsstärke E_{min} / E_m können bereits dem Beleuchtungskonzept (Beilage B12) entnommen werden.

Ausnützung (Art. 11) Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für das Teilgebiet A 22 000 m², für das Teilgebiet B 15 000 m² und für das Teilgebiet C 88 000 m². Insgesamt ist

damit eine Ausnützung von 125 000 m² zulässig. Damit bleibt die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Ausnützung unter den Möglichkeiten der Regelbauweise gemäss gültiger BZO (vgl. auch Tab. 2).

Baubegrenzungslinie (Art. 12) Die Gebäude sind prinzipiell innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen. Bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, welche vorbehältlich der Baulinienbereiche über die Baubegrenzungslinien hinausragen dürfen bzw. ausserhalb der Baubegrenzungslinie errichtet werden dürfen, werden zusätzlich definiert. Dazu zählen beispielsweise untergeordnete Bauten und Anlagen, aber auch Abstellplätze für leichte Zweiräder oder für Logistik-, Medien-, Lieferfahrzeuge, Taxis und dergleichen.

Für Vorsprünge, die über die Baulinie hinausragen ist § 100 PBG massgeblich. Einzelne Vorsprünge dürfen über die Baubegrenzungslinien hinausragen, wobei die Auskragung bei gewissen Vorsprüngen (Erker, Balkone und dergleichen) höchstens 3,0 m betragen und sich höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge erstrecken darf. Bei Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen gemäss Art. 12 Abs. 2 und 3 der Gestaltungsplanvorschriften können Konflikte hinsichtlich des Uferstreifens gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) bestehen. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären, inwiefern eine Beanspruchung des Uferstreifens durch bauliche Massnahmen gemäss Art. 12 Abs. 2 und 3 der Gestaltungsplanvorschriften gestützt auf Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV zugelassen werden können.

Baufeld unterirdische Parkierung (Art. 13) Das Baufeld für unterirdische Parkierung ist im Plan 1:1000 eingetragen. Innerhalb dieses Baufelds sind unterirdische Parkierungsanlagen, Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossflächen zulässig. Sie müssen vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Hochhäuser (Art. 14) Für den Nachweis des zweistündigen Schattenwurfs der Hochhäuser im Teilgebiet C wird ein Vergleichsprojekt bestimmt. Dieses Vergleichsprojekt weist eine Gebäudehöhe von 25 m und eine Firsthöhe von 7 m auf. Es wird durch die Verkehrsbaulinie in seiner horizontalen Ausdehnung beschränkt. Der zweistündige Hochhaus Schatten wurde durch Geomatik + Vermessung der Stadt Zürich (GeoZ) berechnet (siehe Richtprojekt im Anhang A2; 2-Stunden-Schattenplan Richtprojekt und Vergleichsprojekt, 2-Stunden-Schatten Mantellinie).

Gewachsener Boden (Art. 15) Das Gelände des Areals wurde durch den Bau des früheren Stadions, des Parkhauses und des damaligen Trainings Fussballfelds sowie durch die Erstellung der angrenzenden Strassen und schlussendlich durch den Rückbau des Stadions stark

verändert. Der ursprünglich auf dem Areal vorhandene gewachsene Boden kann heute nicht mehr zweifelsfrei bestimmt werden. Der heute bestehende Terrainverlauf ist unnatürlich und entspricht mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht dem ursprünglichen gewachsenen Boden. Auf Grund dieser besonderen Verhältnisse wird mit dem Gestaltungsplan der gewachsene Boden im Sinne von §5 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) neu festgesetzt.

Der im „Plan gewachsener Boden“ dargestellte Verlauf des gewachsenen Bodens wurde durch die Höhen der angrenzenden Strassen bestimmt. Dies ergibt einen regelmässigen Terrainverlauf zwischen Pflingstweid- und Hardturmstrasse bzw. zwischen Pflingstweid- und Förrlibuckstrasse oder dem ehemaligen Sportweg.

Durch Interpolation zwischen den Höhenkoten entlang des Geltungsbereichs bzw. innerhalb des Geltungsbereichs durch Interpolation zwischen den Höhenlinien oder zwischen den Höhenlinien und den Koten kann die Höhe des gewachsenen Bodens an jedem beliebigen Ort erhoben werden.

Der im Plan 1:1000 dargestellte gewachsene Boden ist massgebend für das Baubewilligungsverfahren.

Gesamt- und
Sockelhöhen (Art. 16)

Im Teilgebiet A gilt eine maximale Gesamthöhe von 25 m.

Das Stadion (Teilgebiet B) darf eine Gesamthöhe von maximal 20 m aufweisen. Technisch bedingte Aufbauten wie insbesondere Beleuchtungsanlagen und andere dürfen über die tatsächliche Gesamthöhe hinaus ragen (vgl. nachfolgende Ausführungen zu Art. 18).

Die Hochhäuser im Teilgebiet C dürfen eine Gesamthöhe von maximal 140 m aufweisen (ohne Beachtung von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 18). Das Richtprojekt sieht für die Hochhäuser je eine Rückstufung (Sockel) vor. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans darf der untere Sockel maximal 30 m hoch sein. Das über diesem Gebäudesockel liegende Geschoss muss eine um mindestens 15 Prozent reduzierte Gebäudegrundfläche aufweisen. Massgebend ist die Gebäudegrundfläche gemäss § 256 PBG.

Unabhängig von der maximal zulässigen Gesamthöhe müssen die zwei Hochhäuser unter Beachtung einer maximalen Abweichung von 5,0 m dieselben Gebäudehöhen aufweisen. Auch die zwei Turmsockel müssen, unter Beachtung von einer maximalen Abweichung von 2,0 m, auf gleicher Höhe zu liegen kommen.

Massgebend für die Ermittlung der Gesamthöhe ist der im Plan 1:1 000 eingetragene gewachsene Boden innerhalb des Geltungsbereichs.

Dachgestaltung (Art. 17) Ausser im Teilgebiet B (Stadion) sind nur Flachdächer zulässig.

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs in den Teilgebiete A und C ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

Im Teilgebiet B (Stadion) wird die zusammenhängend zu begrünende Dachfläche auf mindestens 4 000 m² festgelegt. Eine Kombination mit einer Solarstromanlage ist nicht verpflichtend; ohne Kombination mit einer Solarstromanlage ist die zu begründende Fläche auf 5 000 m² zu vergrössern. Eine grössere Dachbegrünung ist nicht möglich, da dann die gesetzlich zulässigen maximalen Einbauten in das Grundwasser durch das zusätzliche Gewicht der Begrünung nicht mehr eingehalten werden könnten. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Zusammenhänge zwischen statischer Belastung durch Dachbegrünung bzw. Solaranlage und der Anforderungen des Grundwasserschutzgebiets werden in der Beilage B15 (Bericht Dachbegrünung) aufgezeigt.

Dachaufbauten (Art. 18) Technisch bedingte Aufbauten wie Beleuchtungs- oder Beschattungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Fahnenmasten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zur Fassadenreinigung und dergleichen sind über der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig. Im Teilgebiet B (Stadion) sind weitere technisch bedingte Aufbauten wie Grossbildschirme und Lärmschutzvorrichtungen über der tatsächlichen Gebäudehöhe zugelassen.

Geschosszahl (Art. 19) Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

Abstände (Art. 20) Es darf auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden. Dies gilt auch dann, wenn die in Art. 16 definierte maximal zulässige Gesamthöhe voll ausgeschöpft wird. Die geschlossene Bauweise ist dabei zulässig. Falls untergeordnete, eingeschossige für den Veranstaltungsbetrieb notwendige Bauten gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. a im Bereich der Geltungsbereichsgrenze angeordnet werden, haben sie die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Etappierung (Art. 21) Die Überbauung kann etappiert realisiert werden. Es gilt jedoch die Einschränkung, dass die Wohn- und Geschäftshochhäuser (Teilgebiet C) erst erstellt werden dürfen, wenn das Stadion

(Teilgebiet B) erstellt ist oder gleichzeitig erstellt wird. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass die Hochhäuser nicht früher als das Stadion gebaut werden.

Umgebungsplan
(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. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gestaltung und Ausstattung gesamthaft über das ganze Areal konzipiert wird.

Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Räume wie Plätzen, Strassen und Wege ist auf das Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung und des Veranstaltungsbetriebs Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Aspekt der Sicherheit in Bezug auf Raumwirkung, sogenannte Angsträume, Durchlässigkeit und Transparenz sowie einer angemessenen Zonierung auch Gegenstand der Prüfung durch GSZ. Die Stadtpolizei ist zwar im Baubewilligungsverfahren nicht involviert, im vorliegenden Fall aber aufgrund des Stadions im Rahmen der Projektierung einbezogen. Sie kann ihre Anliegen daher auf diesem Wege einbringen.

Die Bauherrschaft nimmt vorgängig, vor der Einreichung eines Baugesuchs Kontakt mit den relevanten Ämtern auf, um die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Umgebungsplans zu klären und den Aufwand für das Baubewilligungsverfahren zu minimieren.

Öffentlich nutzbare Plätze
(Art. 23) Der Gestaltungsplan sieht drei öffentlich nutzbare Platzbereiche vor. Weitergehende Regelungen zu den Betretungsrechten der Plätze werden privatrechtlich getroffen.

Der Platz 1 muss eine Fläche von mindestens 500 m² aufweisen. Dieser Platz grenzt an die Platzgestaltung der Nachbarüberbauung „Hardturm-Park“ an, mit dem er ein Ganzes bilden muss. Der Platz 2 muss eine Fläche von mindestens 1 300 m² aufweisen. Er liegt neben der Kreuzung Hardturm-/Förllibuckstrasse und ist als Quartierplatz vorgesehen. Der Platz 3 ist der Hauptplatz des Stadions. Seine Mindestfläche beträgt 2 000 m².

Die Nutzung dieser Plätze wird im Gestaltungsplan nicht näher bestimmt. Möglich sind z.B. Quartierfeste und andere Veranstaltungen. Für solche Veranstaltungen ist jeweils eine polizeiliche Veranstaltungsbewilligung erforderlich.

Freiflächenziffern (Art. 24) Im Alltagsbetrieb ist für das Teilgebiete A eine Freiflächenziffer von mindestens 45 Prozent, für das Teilgebiet B von mindestens 10 Prozent und für das Teilgebiet C von mindestens 35 Prozent definiert. Im Veranstaltungsbetrieb darf die Freiflächenziffer unter-

schritten werden, weil für die Veranstaltungen zusätzliche Abstellflächen etwa für die Sanität, Medienfahrzeuge oder Fahrräder notwendig sind. Beispielsweise benötigt die Sanität bei Grossanlässen eine Fläche von 1 500 m² für eine Sanitätshilfestation (SanHist). Die entsprechenden schematischen Nachweise wurden durch Grün Stadt Zürich geprüft. Die Berechnung der Freiflächenziffer für den Alltagsbetrieb ist dem Richtprojekt (siehe Anhang A2) zu entnehmen. In der folgenden Darstellung sind die Flächen dargestellt, welche für die temporären Abstellflächen benötigt werden.

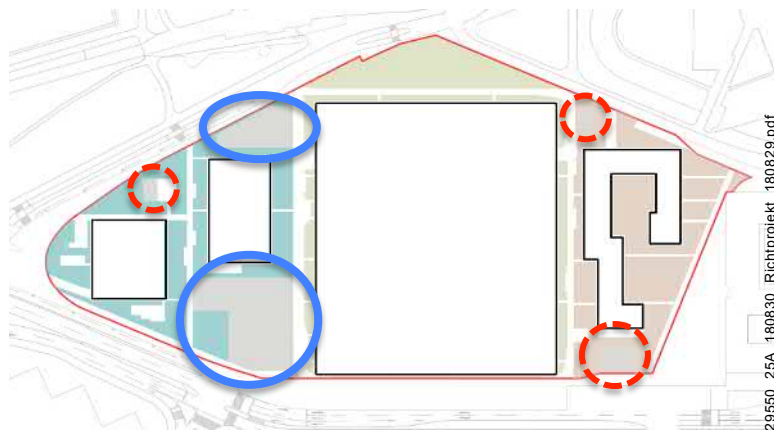


Abb. 11: Freiflächen im Veranstaltungsbetrieb mit Kennzeichnung der temporären Abstellflächen (grau dargestellt):
 - Rot gestrichelt umkreist sind temporäre Velo-Abstellplätze;
 - Blau umkreist sind weitere Flächen, die für den Veranstaltungsbetrieb notwendig sind.

Fuss- und Radwege
 (Art. 25)

Die gewünschte Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz und die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr wird vorgeschrieben. Dementsprechend sind während des Alltagsbetriebs Arealquerungen in Nord-Süd-Richtung durch das Teilgebiet C, westlich und östlich des Stadions sowie im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorzusehen. Durch das Teilgebiet A ist zudem ein öffentlich nutzbarer Fussweg in östlicher Richtung zu führen, der eine Breite von mindestens 2,5 m aufweist und durch die neu erstellte Überbauung Hardturm-Park im Osten eine Fortsetzung findet. Im Veranstaltungsbetrieb des Stadions darf dieser Fussweg geschlossen werden.

Weitergehende Regelungen zu den Betretungsrechten der Fuss- und Radwege werden privatrechtlich getroffen.

Durchgrünung und Versiegelung
 (Art. 26)

Die Gestaltung des Aussenraums muss zu einer guten Durchgrünung des Quartiers beitragen. Die Versiegelung der Flächen ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Im Plan 1:1 000 werden neun Lagen für zu pflanzende grosskronige

Bäume festgelegt. Die an diesen Lagen zu pflanzende Anzahl von Bäumen ist im Plan lediglich schematisch dargestellt. Diese Lagen befinden sich grösstenteils ausserhalb des Bereichs für unterirdische Parkierung und ausserhalb der geplanten Tiefgarage sodass Platz für Baumwurzeln besteht. Bei der Wahl der Pflanzen ist die eidgenössische Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) zu berücksichtigen, gemäss derer die Anpflanzung von invasiven Neophyten (gemäss Anhang 2 der Verordnung) verboten ist.

Gestaltung (Art. 27) Entsprechend den Vorgaben im kantonalen Recht sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Kriterium besonders gut wird die höchste Gestaltungsanforderung verlangt.

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

Für den Fussgängerverkehr und insbesondere für die An- und Abreise der Besucher zum/vom Stadion im Veranstaltungsbetrieb darf eine Passerelle über der Pflingstweidstrasse erstellt werden. Diese Passerelle kann direkt in das Stadion und/oder auf den Vorbereich führen. Da ein Auf- / Abgang zur Passerelle ausserhalb der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 und somit auch ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegt, kann die Regelung zur Zulässigkeit einer Passerelle nur teilweise Bestandteil des Gestaltungsplans sein. Im Gestaltungsplan wird dementsprechend festgelegt, in welchem Bereich innerhalb des Geltungsbereichs ein Fusspunkt einer Passerelle für den Fussverkehr zulässig ist.

Motorisierter Individualverkehr (Art. 29) Das Teilgebiet A wird über die Förrlibuckstrasse erschlossen. Die gemeinsame Tiefgarage der Teilgebieten B und C wird über den Verkehrsknoten Hardturm-/ Förrlibuckstrasse erschlossen. Die Bauherrschaft nimmt vor Einreichung des Baugesuchs Kontakt mit den relevanten Ämtern auf um die Anforderungen an den Verkehrsknoten Hardturm-/ Pflingstweidstrasse und die Zuständigkeiten für ein Strassenbauprojekt zu klären.

Anderer motorisierter Verkehr, Anlieferung (Art. 30) Die Anlieferung sowie die Zufahrt und Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze erfolgt über Hardturm- und Förrlibuckstrasse. Die Erschliessung des westlichen Stadionteils und des Platzes 3 führt über den Bereich zwischen den Teilgebieten B und C. Die Erschliessung des östlichen Stadionteils und der Zufahrt zum Stadionrasen führt über den Bereich zwischen den Teilgebieten A und B. Die jeweiligen Lagen sind im Situationsplan schematisch eingetragen. Die schematischen Lagen der vorgesehenen Abstellplätze im Alltags- und Veranstaltungsbetrieb

können den Abbildungen 5 bis 7 dieses Berichts (Kap. 4.5.1) sowie dem Verkehrsbericht (B02) entnommen werden.

- Mischverkehr (Art. 31) Im gesamten Geltungsbereich sind Mischverkehrsflächen für alle Verkehrsarten zulässig. Auf diesen Flächen ist es im Sinne einer Begegnungszone zulässig, dass Fuss-, Velo und motorisierter Verkehr dieselben Flächen nutzen. Für die einzelnen Verkehrsarten sind somit keine separaten Verkehrsflächen auszuweisen.
- Abstellplätze für leichte Zweiräder (Art. 32) Die Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder für den Alltagsbetrieb richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV. Mit einem Velo-Konzept kann der Minimalbedarf an Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und für Beschäftigte reduziert werden. Bestandteile eines solchen Konzeptes können z.B. Sharing-Angebote oder differenzierte Qualitätsstandards sein, welche zu einer erhöhten Nutzung des einzelnen Abstellplatzes führen (vgl. auch Verkehrskonzept Beilage B02).
- Für den Veranstaltungsbetrieb des Stadions sind mindestens 250 und maximal 500 temporäre Velo-Abstellplätze einzurichten. Durch vertiefte Betrachtung der Veloparkierung bei anderen Sportstätten in der Stadt Zürich (z.B. Letzigrund) konnte ermittelt werden, dass, abweichend von der Wettbewerbsforderung, bei einem geringen Besucheraufkommen auch 250 Velo-AP für Veranstaltungsbesucher ausreichen. Bei hohem Besucheraufkommen können auf dem Areal 500 Velo-AP zur Verfügung gestellt werden. Mehr als 500 zusätzliche, temporäre Velo-AP können aufgrund der vielfältigen Anforderungen an den Freiraum nicht erstellt werden. Wie im Verkehrsbericht (vgl. Beilage B02) aufgezeigt wird, wurde der Anordnungsbereich von 250 - 500 Abstellplätzen in Abstimmung mit dem TAZ für die spezifischen Anforderungen eines Fussballstadions festgelegt. Die genaue Zahl der Abstellplätze, welche je nach zu erwartendem Publikumsaufkommen zur Verfügung gestellt werden müssen, wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die Lage der temporären Velo-Abstellplätze ist im Richtprojekt (im Anhang: Plan Situation_Areal) und in der Abbildung 11 dargestellt.
- Abstellplätze für Personenwagen (Art. 33-38) Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV. Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze wird im Gestaltungsplan auf 60 Prozent des Normalbedarfs je Teilgebiet über alle Nutzungen festgelegt. Das heisst, die Vorgabe von 60 Prozent des Normalbedarfs ist innerhalb eines Teilgebietes nicht je Nutzung in diesem Teilgebiet einzuhalten sondern gesamthaft über alle Nutzungen in einem Teilgebiet. Mittels Mobilitätskonzept kann bei autoarmen Nutzungen der Minimalparkplatzbe-

darf für Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden (siehe dazu den Verkehrsbericht in der Beilage 02).

Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss PPV sind im Alltagsbetrieb höchsten 50 öffentliche Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Diese sind ein Teilersatz für das wegfallende bestehende Parkhaus mit 270 öffentlichen PP. Diese können im Alltagsbetrieb 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 am Spieltag nicht zur Verfügung.

Im Teilgebiet C ergibt sich eine Differenz von 66 Abstellplätzen zwischen der mindestens erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen und der höchstens zulässigen Zahl. Diese dürfen im Alltagsbetrieb gemäss art. 37 Abs. 2 nur von Beschäftigten der mässig störenden Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe und Gastronomienutzung genutzt werden. Im Veranstaltungsbetrieb sind diese Abstellplätze der Stadionnutzung vorbehalten.

Im Veranstaltungsbetrieb sind für die Stadionnutzung maximal 1330 Abstellplätze zulässig. Davon müssen insgesamt 250 Abstellplätze in der arealeigenen Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich sind zur Deckung des Minimalbedarfs temporäre Abstellplätze erforderlich. Diese können auch ausserhalb des Gestaltungsplans durch Mehrfachnutzung bestehender öffentlicher und privater Parkierungsanlagen bereitgestellt werden. Die genaue Anzahl an Abstellplätzen, welche abhängig vom zu erwartenden Publikumsaufkommen zur Verfügung gestellt werden müssen, wird auf Grundlage eines mit dem Baugesuch einzureichenden Verkehrskonzepts im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Die Abstellplätze für die Teilgebiete B und C sind gemäss Artikeln 36 Abs. 1 und 37 Abs. 1 voneinander, differenziert nach den Betriebszuständen, zu trennen. Das kann z.B. durch ein Badge-System, eine App-Lösung oder andere Massnahmen erfolgen (vgl. auch Verkehrsbericht, Beilage B02).

Mit wenigen Ausnahmen sind die Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch zu erstellen. Lediglich Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumschlag und Taxis sind dauerhaft oberirdisch zulässig. Die vorgesehene Lage kann dem Verkehrsbericht (Beilage B02) sowie den Abbildungen 5 bis 7 entnommen werden. Die für den Veranstaltungsbetrieb notwendigen Abstellplätze für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen sind zudem temporär oberirdisch zulässig. Diese sind in den Teilgebieten B und C anzuordnen.

Abstellplätze Motorräder
(Art. 39) Die Anzahl und Lage der Abstellplätze für Motorräder richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV.

Verkehrskonzept
(Art. 40) Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B oder C ist ein Verkehrskonzept einzureichen. Dieses hat weitergehende Regelungen und Massnahmen für den Alltags- und Veranstaltungsbetrieb aufzuzeigen. Das bedeutet, dass für verschiedene Spiel Kategorien in Abhängigkeit vom zu erwartenden Publikumsaufkommen Abstellplatzstrategien zu erarbeiten sind. Die Bauherrschaft nimmt vor Einreichung des ersten Baugesuchs in den Teilgebieten B oder C Kontakt mit den relevanten Ämtern auf um die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Verkehrskonzepts zu klären und den Aufwand für die Genehmigung eines Baugesuchs zu minimieren.

Bei einem Baugesuch im Teilgebiet A besteht keine Verpflichtung ein Verkehrskonzept einzureichen.

Empfindlichkeitsstufe
(Art. 41) Im Geltungsbereich gilt der Grundordnung entsprechend die Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Die ES III entspricht der Regelbauweise für das Gebiet sowie der planerischen Absicht der Stadt für dieses Gebiet. Auch die nähere Umgebung des Perimeters weist eine ES III auf. Ausnahmen bestehen z.B. bei den kleinmassstäblichen Bernoulli-Häusern, bei denen im strassenabgewandten Bereich eine ES II gilt.

Für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans wird in den Vorschriften sichergestellt, dass der Gewerbeanteil mindestens 20 Prozent beträgt. Im Genossenschaftsbau ist sichergestellt, dass entlang der Pflingstweidstrasse keine lärmempfindlichen Wohnräume realisiert werden können.

Lärmschutz
(Art. 42 - 47) Auf den Perimeter des Gestaltungsplans wirken verschiedene Lärmquellen. Dazu zählen der Lärm der Sportveranstaltungen im Stadion und der Strassenverkehrslärm auf der Pflingstweidstrasse. Für die Teilgebiete werden differenzierte Lärmschutzmassnahmen vorgeschrieben, dies im Bezug auf den Verkehrslärm und auf den Sportlärm. Dazu zählt z.B. die Optimierung der Grundrisse, oder die Verpflichtung für kontrollierte Lüftungen.

Einzelne Wohnungen können die Lärmwerte nicht einhalten und benötigen eine kantonale Ausnahmegenehmigung, für die es eine kantonale Bewilligungspraxis gibt.

In Bezug auf den Strassenverkehrslärm können im Teilgebiet A insgesamt 6 lärmempfindliche Räume nicht unterhalb der Immissionsgrenzwerte (IGW) gelüftet werden. Für die betroffenen Wohnungen wird allerdings die Mehrheit der Räume lärmabgewandt angeordnet und die Wohnungen verfügen über einen Aussen-

raum an welchem die IGW der ES II am Tag eingehalten werden. Mit diesen Massnahmen ist gemäss Vorbesprechung mit der kantonalen Fachstelle eine Ausnahme im Rahmen der kantonalen Bewilligungspraxis möglich. Die Bewilligung kann üblicherweise in Aussicht gestellt werden, wenn Wohnungen einen ruhigen Aussenraum aufweisen und die Mehrheit von mindestens 1/3 der Räume auf eine lärmabgewandte Fassade orientiert ist (1/3-Regelung).

Für das östliche Hochhaus im Teilgebiet C können alle lärmempfindlichen Räume unterhalb der IGW gelüftet werden, um dies zu realisieren werden lärmtechnisch optimierte Loggien an der Südfassade geplant.

Beim westlichen Hochhaus werden an der Südfassade bis ins 12. OG Gewerbeflächen vorgesehen, welche mittels kontrollierter Lüftung belüftet werden können. Alle übrigen lärmempfindlichen Räume mit Überschreitungen verfügen über mindestens ein Fenster an welchem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Loggien an der Westfassade können die benötigte Lärmreduktion erreichen. Sämtliche Wohnungen verfügen über mindestens 1 Zimmer, dass ohne Loggia die Immissionsgrenzwerte der ES III einhält.

Ferner werden Massnahmen definiert, welche im Bezug auf den Sportlärm zu treffen sind. Dazu zählt die Optimierung der Grundrisse, die Verpflichtung zu einer kontrollierten Lüftung bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte, sowie die Verpflichtung, dass sämtliche Wohnungen über mindestens einen lärmempfindlichen Raum mit einem der Lüftung dienenden Fenster haben, bei dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms für den Normalbetrieb, als auch die Immissionsgrenzwerte des Strassenverkehrslärms eingehalten sind. Des Weiteren wird in den Vorschriften definiert, unter welchen Bedingungen eine Loggia als Lärmschutzmassnahme gegenüber dem Sportlärm gelten kann.

In Art. 45 Abs. 1 lit. a und lit. c wird auf den „Normalbetrieb“ Bezug genommen. Dieser Begriff bezieht sich auf die Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen des Bundesamtes für Umwelt BAFU¹⁰ und ist damit nicht identisch mit dem Betriebszustand „Alltagbetrieb“, wie er in Art. 7 des Gestaltungsplanes definiert wird. Bei der Beurteilung der Lärmbelastung von Sportanlagen wird zwischen dem (intensiven) „Normalbetrieb“, den so genannten „seltenen Ereignissen“, welche lediglich an wenigen Tagen pro Jahr stattfinden dürfen und den „Veranstaltungen von herausragender Bedeutung“ unterschieden (vgl. Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen S. 18).

¹⁰ Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Umwelt BAFU: Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm, Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen, Bern, 2017

Für das Stadion werden Massnahmen definiert, welche die Lärmemissionen beschränken. Dazu zählen Regelungen zur Ausgestaltung und Grösse des Tribünendachs oder über die Ausrichtung von Beschallungsanlagen. In der Beurteilung der Lärmwirkung des Stadions wird hervorgehoben, dass die Phasen mit erhöhten Lärmmissionen nur an 40 Tagen im Jahr stattfinden und jeweils zwei Stunden dauern. Die sich daraus ergebenden 80 Stunden mit erhöhten Lärmmissionen umfassen weniger als 1% der gesamten Jahresstunden (8 760 Stunden). Die Termine und die Dauer der Veranstaltungen sind bereits lange im Voraus bekannt. Zudem enden 95% der Veranstaltungen vor 22 Uhr und tangieren somit die typischen Einschlafphasen kaum.

Das Thema Lärmschutz wird detailliert im Umweltverträglichkeitsbericht behandelt (siehe Beilage C1). Zudem liegen zum Verkehrslärm und Sportlärm jeweils separate Berichte vor (siehe Beilagen B03a und B03b).

Ökologischer Ausgleich
(Art. 48) Bauten, Anlagen und Umgebung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren. Es wurden verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen entwickelt, mit denen vorhandene sowie neue Naturwerte bestmöglich gefördert werden können (z.B. Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, perforierte Bodenbeläge, Nistkästen für Gebäudebrüter etc.). Insbesondere die grossflächigen und zusammenhängenden Dachbegrünungen bieten die Möglichkeit, als Trittsteinbiotope eine Vielzahl von Arten und Kleinlebensräumen fördern zu können (siehe auch Umweltverträglichkeitsbericht, Beilage C1).

Die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen werden mit der Baubewilligung konkretisiert und festgelegt.

Abfälle
(Art. 49) Im Rahmen der weiteren Planung sind die Flächen und Einrichtungen für die Bewirtschaftung der anfallenden Abfälle zu berücksichtigen. Im Umgebungsplan des Richtprojekts (siehe Anhang A2) sind die vorgesehenen Standorte eingetragen.

Entwässerung
(Art. 50) Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser ist nach den massgeblichen Vorgaben zu versickern bzw. abzuführen. Das Entwässerungskonzept (siehe Beilage B05) für den gesamten Geltungsbereich ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Die Bauherrschaft nimmt vor dem ersten Baugesuch Kontakt mit den relevanten Ämtern auf um die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Entwässerungskonzepts zu klären und den Aufwand für die Genehmigung eines Baugesuchs zu minimieren.

Hochwasserschutz
(Art. 51) Die Bauherrschaft ist verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen, wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

Energie
(Art. 52) Alle Neu- und Umbauten müssen die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil 1) der Bau-
direktion des Kantons Zürich, Ausgabe 2009, 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 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 (siehe dazu auch Kapitel 4.7.1 und 4.7.2).

Der Nachweis zur Erfüllung der genannten Anforderungen 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.

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch einen Anschluss an das öffentliche Fernwärme zu decken soweit er 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. Dieser Vergleich ist bei Bedarf mit dem Tool „Variantenvergleich Energiesysteme“ des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) zu erbringen.

Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans. Analog zu den Vorgaben des Art. 8 Abs. 8 BZO für Arealüberbauungen wird dem Stadtrat mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Befugnis delegiert, bei Änderungen dieser Standards oder der Wärmedämmvorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Schlussbestimmungen
(Art. 52-55) Mit den Schlussbestimmungen werden verschiedene rechtskräftige Sondernutzungspläne sowie der Gemeinderatsbeschluss betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm,

Stadion und Wohnungsbau», der nicht in Kraft gesetzt wurde, aufgehoben und das Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans geregelt.

6 ÜBEREINSTIMMUNGEN MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

- Vorgabe Wie einleitend festgehalten, ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Planungsmittel den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.
- Übereinstimmung mit übergeordneter Richtplanung Der vorliegende Gestaltungsplan stimmt mit dem PBG sowie mit den Festsetzungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans überein sowie dem Entwurf des kommunalen Richtplans im Stand der öffentlichen Auflage. Die für das Planungsgebiet massgeblichen Richtplaneinträge werden in Kapitel 2.4.3 erläutert. Der Gestaltungsplan legt die Zahl, Lage, äussere Abmessung, die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Er ordnet die Erschliessung, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen sowie die Umgebungsgestaltung (§ 83 PBG).
- Übereinstimmung mit übergeordneten städtischen Zielsetzungen Die vorliegende Planung orientiert sich an der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt, den Entwicklungszielen Zürich West und dem Plan Lumière. Die städtebaulichen Prinzipien (räumlich-gestalterisches Konzept), das Freiraumkonzept und das Verkehrskonzept der Entwicklungsziele Zürich West bilden den Rahmen für die Planung des Fussballstadions, des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie der zwei Wohn- und Geschäftshochhäuser.

7 ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND VORPRÜFUNG

Öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 16. September 2017 bis zum 20. November 2017 statt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann zu den Themen des Gestaltungsplans, des Umweltberichts sowie der Beilagen äussern. Innerhalb der Frist gingen 60 Einwendungen ein, in denen 78 unterschiedliche Anträge formuliert wurden. Es wurde ein separater „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ verfasst, der im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen nimmt.

Vorprüfung/Kantonale Vorprüfung Die Vorprüfung durch die Baudirektion erfolgte in separaten Schreiben:

- Vorprüfung zur Teilrevision der BZO mit Schreiben vom 24. Januar 2018
- Vorprüfung zur Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Stadion Zürich» mit Schreiben vom 24. Januar 2018
- Vorprüfung zum Gestaltungsplan „Areal Hardturm – Stadion“ mit Umweltverträglichkeitsbericht mit Schreiben vom 20. Februar 2018

Die Vorprüfungen zur Teilrevision der BZO und zur Aufhebung des Gestaltungsplans „Stadion Zürich“ ergaben, dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Die Vorlage sei gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

In der Vorprüfung zum Gestaltungsplan „Areal Hardturm – Stadion“ würdigt die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan als umfassendes und weitsichtiges Regelwerk für das Hardturmareal. Neben lärmrechtlichen Vorgaben umfasse die Vorlage auch robuste, gestalterische Festlegungen, die eine qualitätsvolle Einbettung des Projekts in den städtebaulichen Kontext sicherstellen. Die Baudirektion stellt fest, dass der Gestaltungsplan trotz der hohen Komplexität der Aufgabe bereits weit entwickelt sei. Unter Beachtung verschiedener Hinweise zur Anpassung der Vorlage wird die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Hinweise und verlangten Anpassungen betrafen insbesondere die Vorschriften zum Lärmschutz und zur Parkierung. Daneben wurden u.a. auch Aspekte der Dachgestaltung, der Durchgrünung, des Hochwasserschutzes, der Einhaltung der Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) sowie verschiedene Präzisierungen oder Ergänzungen in den Berichten zum Gestaltungsplan angesprochen.

Die von der Baudirektion vorgebrachten Hinweise und Auflagen wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

8 SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Raumplanung Mit dem Gestaltungsplan wird – in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Stadt und Kanton – die Voraussetzung für den Bau einer gemischt genutzten Siedlung mit einem Stadion, einer gemeinnützigen Wohnüberbauung und von zwei Wohn- und Geschäftshochhäusern geschaffen. Durch das Vorhaben wird eine städtebauliche Aufwertung und Belebung des Entwicklungsgebiets Zürich-West ermöglicht und Zürich als Fussballstandort gestärkt.
- Verkehr und Umweltverträglichkeit Bezüglich der Aussagen zum Verkehr und zur Umweltverträglichkeit wird auf die separaten Berichte zum Verkehr (siehe Beilage B02) und zur Umwelt (siehe Beilage C1) verwiesen.

A ANHANG

A1 Abkürzungen

Abkürzung	Beschrieb
ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
AfS	Amt für Städtebau (Stadt Zürich)
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BAFU	Bundesamt für Umwelt (Schweizerische Eidgenossenschaft)
BZO	Bau- und Zonenordnung (Zonenplan)
EDI	Eidgenössisches Departement des Innern
ERZ	Entsorgung + Recycling Zürich
FCZ	Fussballclub Zürich
FIFA	Fédération Internationale de Football Association
GCZ	Grasshopper Club Zürich
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
GSchV	Gewässerschutzverordnung
HBD	Hochbaudepartement (Stadt Zürich)
GP	Gestaltungsplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
P+R	Park & Ride
PBG	Planungs- und Baugesetz
PP	Parkplatz, -plätze
PPV	Parkplatzverordnung
PW	Personenwagen
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie (Stadt Zürich)
RPV	Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften
SFL	Swiss Football League
TAZ	Tiefbauamt der Stadt Zürich
UEFA	Union of European Football Associations
UGZ	Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VBZ	Verkehrsbetriebe Zürich
VCS	Verkehrsclub Schweiz
VIP	very important person

Tab. 3 Abkürzungen

A2 Richtprojekt

Boltshauser Architekten / Caruso St John Architects / pool Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, dat. 13.11.2018

- Beschrieb Areal Hardturm
- Beschrieb Hochhäuser / Stadion / ABZ Genossenschaftsbau / Freiraumstruktur des Hardturmareals
- Situationsplan Stadtraum ohne Massstab
- Situationsplan Areal ohne Massstab
- Grundrissplan Untergeschoss 1:1000
- Grundrissplan Erdgeschoss 1:1000
- Grundrissplan 1. Obergeschoss 1:1000
- Grundrissplan 8. Obergeschoss 1:1000
- Grundrissplan 16. Obergeschoss 1:1000
- Plan Dachaufsicht 1:1000
- Berechnung Freiflächenziffer
- Darstellung Dachbegrünung 1:1000
- Gesamtansicht 1:1000
- Längsschnitt 1:1000
- Querschnitt 1:1000
- Kennziffern des Richtprojekts
- 2-Stunden-Schatten (Richtprojekt und Vergleichsprojekt) ohne Massstab
- 2-Stunden-Schatten (Mantellinie) ohne Massstab
- 2-Stunden-Schatten Ansicht Turm West (ohne Massstab)
- Beschrieb Beleuchtung
- Grauplan Alltagsbetrieb / Grauplan Veranstaltungsbetrieb
- Visualisierungen

B BEILAGEN

- B01 Projektorganisation / Projektbeteiligte**
HRS Real Estate AG, dat. 26.10.2018
- B02 Verkehrsbericht**
Verkehrsbericht zum Gestaltungsplan (GP) und Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), IBV Hüsler AG, dat. 26.10.2018
- B03a Bericht Verkehrslärm**
Lärmbericht zum Verkehrslärm für den Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht, Kopitsis Bauphysik AG, dat. 26.10.2018
- B03b Bericht Sportlärm**
Lärmbericht zum Sportlärm für den Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht, Kopitsis Bauphysik AG, in Zusammenarbeit mit R+R Burger und Partner AG dat. 06.02.2019
- B04 Bericht Grundwasser**
Hydrogeologische und gewässerschutzrechtliche Beurteilung der Einbauten ins Grundwasser, Dr. Heinrich Jäckli AG, dat. 30.3.2017, rev. 01.02.2019
- B05 Entwässerungskonzept inkl. Übersichtsplan**
Entwässerungskonzept, Technischer Bericht, F. Preisig AG, dat. 09.11.2018
- B06a Memo Besprechung Variantenstudium Döltschibach mit AWEL und ERZ**
Memo Umgang mit Döltschibach und Gewässerraum, Variantenstudium, Holinger AG, dat. 08.03.2018
- B06b Memo Hochwasserschutz**
Memo Hochwasserschutz, Holinger AG, dat. 16.03.2018
- B07 Grundlagen Energie zu GP und UVB**
Grundlagen Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht, Amstein + Walthert AG, dat. 26.10.2018
- B08 Bericht Lebensräume, Fauna und Flora**
Ergänzendes Gutachten zum Umweltverträglichkeitsbericht, Aqua Terra Biologen, dat. 26.10.2018
- B09 Bericht Störfälle**
Störfallbetrachtung zur Überbauung des Hardtrum-Areals in Zürich, EBP Schweiz AG, dat. 26.10.2018

- B10 Sicherheitskonzept Aussenraum**
Sicherheitskonzept Aussenraum, EBP Schweiz AG, dat.
26.10.2018
- B11 Ver- und Entsorgungskonzept**
Versorgungs-/Entsorgungskonzept, F. Preisig AG, dat.
26.10.2018
- B12 Beleuchtungskonzept Vorprojekt**
Beleuchtungskonzept Vorprojekt, Reflexion AG, dat.
11.07.2018
- B13 Konzept Baulogistik**
UVB – Baulogistik, Emch + Berger AG, dat. 30.3.2017
- B14a Plan Einbauten ins Grundwasser**
Plan Einbauten ins Grundwasser, Rigi + Blum AG dat.
26.10.2018
- B14b Plan Baugrube und Foundation**
Plan Baugrube und Foundation, Rigi + Blum AG, dat.
11.07.2018
- B15 Bericht Dachbegrünung**
Bericht über statische Auswirkungen einer Dachbegrü-
nung / Teilbegrünung, Ferrari Gartmann AG, dat.
26.10.2018

C MITGELTENDER BERICHT

- C1 Umweltverträglichkeitsbericht**
Abschliessende Voruntersuchung, ProjektBeweger GmbH,
dat. 15.02.2019