

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 23. Mai 2019

448.

Amt für Städtebau, privater Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» mit Umweltverträglichkeitsprüfung, Zürich-Escher Wyss, Kreis 5

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» mit Umweltverträglichkeitsprüfung schafft die nutzungsplanerische Grundlage für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions, eines gemeinnützigen Wohnungsbaus und zweier Wohn- und Geschäftshäuser.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» mit Umweltverträglichkeitsprüfung zuzustimmen.

Mit Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans werden sowohl die bestehenden Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 81a Bau- und Zonenordnung, BZO, AS 700.100) und der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» (AS 701.590) als auch der Gemeinderatsbeschluss betreffend die Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» (GR Nr. 2012/372), der nicht in Kraft gesetzt wurde, aufgehoben.

2. Gebiet des Gestaltungsplans

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» umfasst das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 in Zürich-Escher Wyss mit einer Fläche von 54 619 m². Das Grundstück betrifft das Areal des früheren Stadions Hardturm zwischen Berner-, Förrlibuck- und Pfingstweidstrasse inklusive der Fläche des ehemaligen Sportwegs.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Das gesamte Areal soll aufgeteilt in vier Teilbereiche im Baurecht mit jeweils separatem Baurechtsvertrag an die Stadion Züri AG (Fussballstadion), die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ; Genossenschaftsbau), die Credit Suisse Anlagestiftung (Hochhaus Ost) sowie die Credit Suisse Fund AG, die SIAT Immobilien AG und die INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum (Hochhaus West) abgegeben werden.

2.2 Heutige Nutzung

Das Areal wird heute 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. Im Juni 2011 hat die Stadt Zürich etwa 34 000 m² des Areals dem «Verein Stadionbrache» für eine quartierverträgliche, nicht kommerzielle Zwischennutzung bis zum Baubeginn eines Fussballstadions zur Gebrauchsleihe abgegeben.

3. Ausgangslage

3.1 Frühere Zürcher Fussballstadion-Projekte

Das Areal Hardturm hat eine lange Fussballtradition. Das erste Fussballstadion wurde im Jahr 1929 eröffnet. Bis ins Jahr 2007 wurde auf dem Areal Spitzenfussball gespielt. Das Hardturmstadion, dessen Eigentümerin die Hardturm AG war, diente lange als Heimstadion des Grasshopper Clubs Zürich (GCZ). Das andere Zürcher Fussballstadion, das städtische Stadion «Letzigrund», hat als langjährige Spielstätte des Fussball Clubs Zürich (FCZ) ebenfalls eine Fussballtradition. Es diente zudem dem Leichtathletik-Club Zürich (LCZ) und war Austragungsort des jährlichen Leichtathletik-Meetings «Weltklasse Zürich».

In den 1990er-Jahren wurde festgestellt, dass beide Stadien sanierungsbedürftig waren. Die Stadt Zürich und die Eigentümerin des Hardturmstadions vereinbarten 1998, gemeinsam ein neues, multifunktionales Stadion (Fussball und Leichtathletik) auf dem Hardturmareal zu planen und zu realisieren. Nach Durchführung eines Projektwettbewerbs entschieden jedoch die privaten Partner, das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht weiterzuverfolgen.

Die Stadt Zürich und die Stadion Zürich AG (eine von der Credit Suisse gegründete AG) planten ab der Jahrtausendwende auf dem Areal Hardturm ein neues Fussballstadion. Unter dem Projektnamen «Pentagon» sollten dort künftig sowohl der FCZ als auch der GCZ beheimatet sein. Weiter war eine Mantelnutzung geplant. Im September 2003 stimmte die Bevölkerung dem privaten Gestaltungsplan «Stadion Zürich» und der dazugehörigen Finanzvorlage (Landverkauf, Beteiligung an der Stadion Zürich AG, Ausgaben für Infrastrukturanlagen) mit grosser Mehrheit zu. Das Projekt wurde jedoch von verschiedenen Seiten mit rechtlichen Mitteln bekämpft, sodass sich die Planung dahinzog. Der Widerstand richtete sich insbesondere gegen die Mantelnutzung des Stadions mit einem Einkaufszentrum und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Gebäudevolumen und den Verkehr. Die Credit Suisse als Hauptaktionärin der Stadion Zürich AG entschied, das gemeinsame Projekt «Pentagon» nicht mehr weiterzuverfolgen.

Nachdem aufgrund der Rechtsmittelverfahren klar wurde, dass sich der Bau des Stadions «Pentagon» verzögern würde, entschied der Stadtrat im Hinblick auf die Durchführung der Vorrundenspiele der Fussball-Europameisterschaft 2008, den eigentlich für später geplanten Neubau des Stadions «Letzigrund» vorzuziehen. Der im August 2007 offiziell eröffnete Ersatzneubau ist als multifunktionales Leichtathletik- und Eventstadion und nicht als eigentliche Stätte für den Fussball konzipiert und gebaut. Seit der Saison 2008 tragen beide Zürcher Fussballclubs ihre Heimspiele im «Letzigrund» aus.

Nach dem Rückzug vom Projekt «Pentagon» verkaufte die Credit Suisse im Jahr 2010 ihre Grundstücke auf dem Areal an die Stadt Zürich, verbunden mit einem Rückkaufsrecht bis 2035, falls das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions genutzt würde. Die Stadt lancierte daraufhin das Projekt neu: Im Herbst 2011 starteten zeitgleich die beiden Architekturwettbewerbe «Stadion Zürich» und «Wohnungsbau». Parallel dazu wurden für dieses Areal Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» erarbeitet. Diese sollten den heute noch gültigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» sowie die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 81a BZO) ersetzen.

Im Herbst 2013 sagten die Stimmberechtigten knapp Nein zur städtischen Finanzierung des Fussballstadions; die Finanzierung des Wohnungsbaus hingegen wurde deutlich angenommen (GR Nr. 2012/370). Der Wohnungsbau selbst war jedoch an eine Annahme der Finanzie-

rung des Stadionprojekts gekoppelt, weshalb beide Projekte nicht weiterverfolgt werden konnten. Die erwähnten Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» wurden aus diesem Grund bis dato nicht in Kraft gesetzt.

3.2 Investoren-Studienauftrag

Nach dem Nein der Stimmberechtigten zu einem städtisch finanzierten, neuen Fussballstadion setzte der Stadtrat auf die Initiative von privaten Investorinnen und Investoren und schrieb im September 2015 einen selektiven Investoren-Studienauftrag aus. Mit dem gewählten Vorgehen bekräftigte der Stadtrat seine Haltung, die er nach der Abstimmung zum Ausdruck gebracht hatte: Die Stadt selber plant kein neues Fussballstadion. Sie ist jedoch bereit, privaten Investorinnen und Investoren den Weg zu ebnen – nicht zuletzt deshalb, weil viele Gegnerinnen und Gegner der Vorlage betont hatten, sie seien nicht grundsätzlich gegen ein neues Fussballstadion, sondern lehnten dieses wegen der aus ihrer Sicht zu hohen Kosten für die Stadt ab.

Im Studienauftragsprogramm wurden von den Teilnehmenden folgende Teilprojekte im gesamten Bearbeitungsperimeter verlangt:

- «Ein Fussballstadion für 18 000 Zuschauer/innen bei nationalen und 16 000 Zuschauer/innen bei internationalen Spielen: Die neue Arena wird das Heimstadion sowohl für den FCZ als auch für den GCZ. Es wird empfohlen, dass der Betrieb des Stadions durch eine den beiden Fussballclubs gehörende Betriebsgesellschaft geführt wird.
- Die von den Stimmberechtigten bewilligte Wohnsiedlung (gemeinnütziger Wohnungsbau) oder ein adäquater Ersatz mit 14 700 m² Hauptnutzfläche. Eine Abparzellierung dieses Objekts muss möglich sein, die Wohnüberbauung muss spätestens nach Bauvollendung in das Eigentum einer anerkannten gemeinnützigen Trägerschaft übergehen.
- Ein Investorenprojekt: Der/die Bieter/in hat die Möglichkeit, auf dem Bearbeitungsperimeter ein Investorenprojekt nach seinen Bedürfnissen zu erstellen und zu nutzen. Mit diesem Projekt hat der/die Bieter/in die Möglichkeit, die notwendige Rendite zu erwirtschaften.»

Fünf Bieterteams reichten ihre Unterlagen Ende Mai 2016 ein. Die Jurierung fand Ende Juni / Anfang Juli 2016 statt. Die beste Lösung erarbeitete gemäss Beurteilungsgremium das Team «Ensemble» mit den beiden Investorinnen HRS Investment AG und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie Pool Architekten, Caruso St John Architects, Boltshauser Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten. In der Folge hat der Stadtrat Mitte Juli 2016 dieses Team mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt.

3.3 Gründe für ein reines Fussballstadion

Das Stadion «Letzigrund» wurde, wie bereits erwähnt, nicht für den Fussball konzipiert, sondern dient diesem Zweck lediglich als Übergangslösung. Die Leichtathletik-Laufbahn rund um das Spielfeld verhindert die erwünschte Nähe der Zuschauenden zum Spiel. Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans fordern deshalb seit Jahren ein reines Fussballstadion in der Stadt Zürich.

Ein reines Fussballstadion mit einer stimmungsvollen Fanatmosphäre durch entsprechend enge Anordnung von Spielfeld und Zuschauererrängen soll nicht nur mehr Zuschauerinnen und Zuschauer ins Stadion bringen, sondern wirkt sich auch positiv auf die Sponsoringmöglichkeiten der Clubs aus. Die Vermarktungsrechte, wie Naming Right, Catering und Lieferantenverträge, werden neu bei den beiden Fussballclubs FCZ und GCZ liegen. Der VIP-Bereich – eine

wichtige Ertragsquelle in modernen Fussballstadien – wird deutlich verbessert. Die wirtschaftliche Basis der Clubs sollte sich durch diese Rahmenbedingungen verbessern.

3.4 Baurechtsverträge

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 25. November 2018 die Vorlage über die Gewährung von Baurechten für die Realisierung eines Fussballstadions, eines gemeinnützigen Wohnungsbaus und zwei Hochhäusern, die Übertragung von zwei Grundstücken in das Verwaltungsvermögen, Objektkredit sowie über einen Einnahmeverzicht angenommen. Diese Vorlage wurde zuvor vom Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss Nr. 226 vom 11. Juli 2018 verabschiedet (GR Nr. 2017/310). Sie besteht aus folgenden Komponenten:

- Baurechtsvertrag mit der Stadion Züri AG über eine Fläche von 29 580 m² (Teilgebiet B);
- Baurechtsvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über eine Fläche von 10 120 m² (Teilgebiet A);
- Baurechtsvertrag mit der Credit Suisse Fund AG, der SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum über eine Fläche von 6165 m² (Teilgebiet C1);
- Baurechtsvertrag mit der Credit Suisse Anlagestiftung über eine Fläche von 8750 m² (Teilgebiet C2);
- Objektkredit für die Übertragung einer Teilfläche von 39 700 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994 (Teilgebiete A und B) vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung;
- Jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht vom maximal Fr. 1 726 660.– für den auf einem reduzierten Landwert basierenden Baurechtszins für die Teilgebiete C1 und C2.



Abb. 1: Aufteilung des Areals Hardturm in Teilgebiete gemäss Erwägungen zum Antrag des Gemeinderats an die Gemeinde (GR Nr. 2017/310).

Im Baurechtsvertrag mit der ABZ (gemeinnütziger Wohnungsbau) wird zudem festgelegt, dass die ABZ zur Verbesserung der sozialen Durchmischung rund ein Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anbietet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Kantonaler Richtplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Hard/Altstetten mit der Zentrumsfunktion «Entwicklungsgebiet». Als Entwicklungsziel für dieses Zentrumsgebiet wird die Weiterentwicklung und Verdichtung mit Ausrichtung auf die S-Bahn-Stationen in Abstimmung mit dem Westast Zürich (Hauptverkehrsstrasse) und der Limmattalbahn genannt.

Das geplante Fussballstadion am Standort Hardturm ist im kantonalen Richtplan unter öffentliche Bauten und Anlagen als «Ersatzneubau Sportstadion» eingetragen. Mit diesem Eintrag ist das öffentliche Interesse am Stadion auf kantonomer Stufe dokumentiert.

4.2 Bau- und Zonenordnung

Gemäss Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet zwischen dem Bahnviadukt Mühleweg, Pflingstweid-, Berner- und Förrlibuckstrasse der Zentrumszone Z5 mit einer Freiflächenziffer von 30 Prozent sowie einem Wohnanteil von 0 Prozent (westlich des ehemaligen Sportwegs) oder von 30 Prozent (östlich des ehemaligen Sportwegs) 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).

Der Geltungsbereich des vorliegenden privaten Gestaltungsplans liegt innerhalb dieses Gebiets westlich des ehemaligen Sportwegs und schliesst diesen mit ein.

Zusätzlich wurden für das genannte Gebiet die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» inklusive Ergänzungsplan festgesetzt (Art. 81a BZO und Art. 2 Abs. 2 lit. i BZO Ergänzungsplan), die für ihren Geltungsbereich eine Gestaltungsplanpflicht festlegen. Mit der BZO-Teilrevision 2016, die am 1. November 2018 in Kraft getreten ist, wurde einerseits Art. 2 Abs. 2 lit. i neu zu lit. h. Andererseits wurde der Ergänzungsplan «Fussballstadion Hardturm» im neuen Art. 2 Abs. 2 lit. h gestrichen.

Die Sonderbauvorschriften des Art. 81a BZO wurden bisher nicht angetreten. In ihrem Geltungsbereich wurden die nachfolgend aufgeführten Gestaltungspläne erarbeitet, die jedoch nicht auf den Sonderbauvorschriften basieren. Östlich des ehemaligen Sportwegs gilt der private Gestaltungsplan «Hardturm-Areal» (AS 701.321), der im April 2006 in Kraft getreten ist. Die damit beabsichtigte Überbauung «Hard Turm Park» mit einer gemischten Nutzung wurde inzwischen realisiert.

4.3 Privater Gestaltungsplan «Stadion Zürich»

Westlich des ehemaligen Sportwegs wurde der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» (AS 701.590) im April 2005 in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan sollte basierend auf dem Projekt «Pentagon» den Neubau eines reinen Fussballstadions für beide Zürcher Fussballclubs mit Mantelnutzungen sowie eines Bürohochhauses ermöglichen.

4.4 Sonderbauvorschriften «Areal Hardturm, Stadion und Wohnungsbau»

Im Zusammenhang mit dem erwähnten städtisch finanzierten Stadionprojekt aus dem Jahr 2013 hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 26. Juni 2013 die Sonderbauvorschriften «Areal

Hardturm, Stadion und Wohnungsbau» beschlossen (GR Nr. 2012/372). Diese Sonderbauvorschriften wurden, wie schon erwähnt, nach Ablehnung des Projekts durch das Stimmvolk nicht zur Genehmigung bei der Baudirektion eingereicht und sind nicht in Kraft gesetzt worden.

4.5 Planungsrechtliches Vorgehen

Eine neue Sondernutzungsplanung ist erforderlich, da das neu geplante Vorhaben – bestehend aus einem Stadionprojekt, zwei Hochhäusern und einem gemeinnützigen Wohnungsbau – wegen der vorgesehenen Gebäudehöhe der beiden Hochhäuser weder innerhalb der Bestimmungen der Regelbauweise oder nach den Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 81a BZO) noch mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan realisierbar wäre. Hinzu kommt, dass die komplexen Anforderungen eines Fussballstadions an die Erschliessung und den Nachweis der Umweltverträglichkeit vertiefte Betrachtungen und Abklärungen erfordern, die insbesondere mit einem separaten Verkehrsbericht und einem Umweltverträglichkeitsbericht zum Gestaltungsplan vorgelegt werden.

Mit Inkraftsetzung des neuen privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» werden sowohl die Sonderbauvorschriften «Fussballstadion Zürich» (Art. 81a BZO) als auch der private Gestaltungsplan «Stadion Zürich» aufgehoben. Gleichzeitig soll zudem der Gemeinderatsbeschluss Nr. 4077 vom 26. Juni 2013 (GR Nr. 2012/372) aufgehoben werden.

5. Privater Gestaltungsplan, wichtigste Festlegungen

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist das zum Richtprojekt (datiert 13. November 2018) weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Investoren-Studienauftragsverfahren.



Abb. 2: Visualisierung Richtprojekt (Quelle: HRS Real Estate AG / nightnurse images).

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1–4)

Der private Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Er schafft die Voraussetzungen für die Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb eines Fussballstadions, eines gemeinnützigen Wohnungsbaus und zweier Wohn- und Geschäftshäuser (Art. 1). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Geltungsbereich keine Anwendung. Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, PPV, AS 741.500). Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (Art. 3).

Die Wirkung der Baulinie im Osten des Geltungsbereichs wird suspendiert (Art. 3). Damit soll ermöglicht werden, das Gebäude im Teilgebiet A analog zum Projekt der Stadt von 2013 weiter östlich anzuordnen.

Der Geltungsbereich wird mit dem Gestaltungsplan in drei Teilgebiete (A, B, C) gegliedert. 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 (Art. 4).

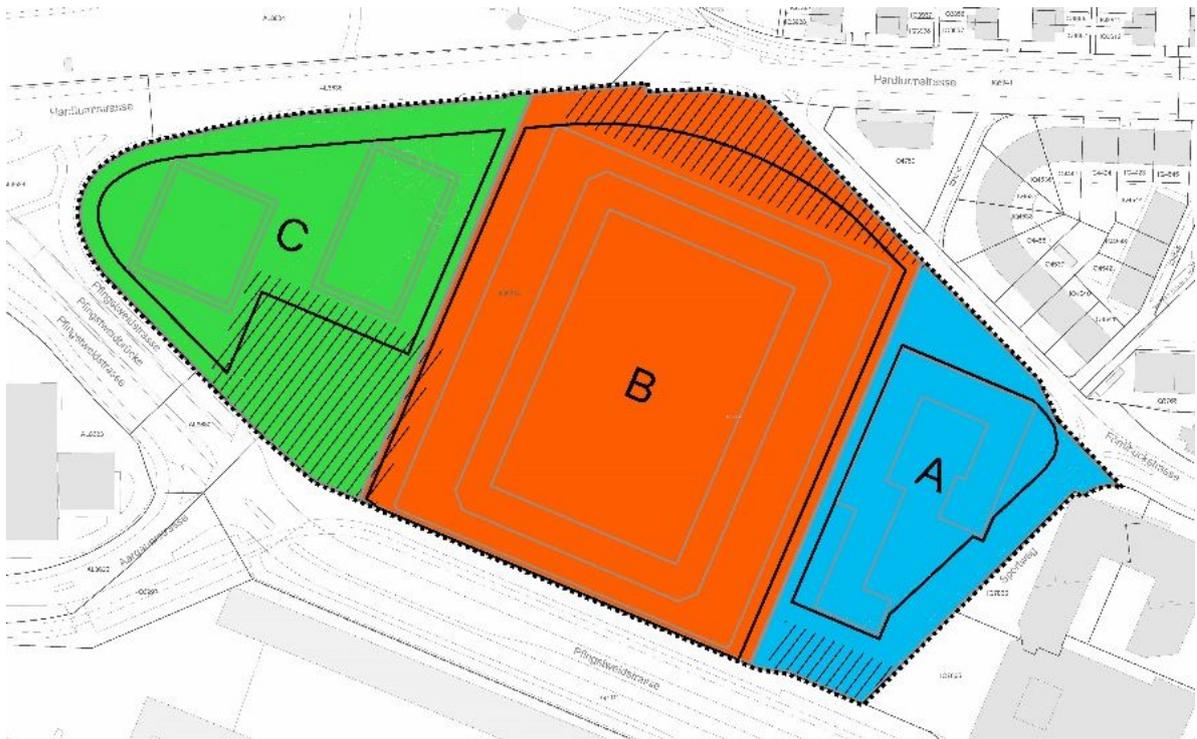


Abb. 3: Teilgebiete (farbige Flächen) und Baubegrenzungslinien (schwarze Umrandung).

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 5–21)

Das Teilgebiet A dient primär der Wohnnutzung. Daneben sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnnutzung zulässig. Im Teilgebiet B gilt die Sportnutzung mit zugehörigen Neben- und

Infrastrukturnutzungen als Kernnutzung. Die Kapazität der festen Tribünen darf sich auf maximal 18 500 Plätze belaufen. Als Nebennutzung sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzung zulässig. Das Teilgebiet C dient vorwiegend der Wohn- und Dienstleistungsnutzung. Zusätzlich sind auch mässig störende Handels-, Gewerbe- und Gastronomienutzung zulässig (Art. 5).

Die zulässigen Nutzungen werden in Art. 5 abschliessend über einen Positivkatalog geregelt. Das heisst, alle nicht genannten Nutzungen sind damit ausgeschlossen und unzulässig. Im Stadion (Teilgebiet B) sind somit Grossanlässe wie Konzertveranstaltungen, Party-/Clubveranstaltungen oder Ähnliches ausgeschlossen, was im Baurechtsvertrag für das Stadion ausdrücklich festgehalten wird (vgl. GRB Nr. 226 vom 11. Juli 2018, GR Nr. 2017/310).

In Bezug auf die zulässigen Handelsnutzungen werden publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und dergleichen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen (Art. 6).

Ausgehend von der Stadionnutzung wird insbesondere im Zusammenhang mit den Vorschriften zu Erschliessung, Parkierung und Freiraum zwischen den zwei Betriebszuständen Alltags- und Veranstaltungsbetrieb unterschieden. Als Veranstaltungsbetrieb gelten Spiele des Profifussballs, wie nationale oder internationale Meisterschafts-, Cup-, Länder- und Freundschaftsspiele. Als Alltagsbetrieb gilt der Betrieb ausserhalb des Veranstaltungsbetriebs (Art. 7).

Der Wohnanteil im gesamten Geltungsbereich beträgt bei Realisierung aller Bauten (Fussballstadion, gemeinnütziger Wohnungsbau und zwei Wohn- und Geschäftshochhäusern) gesamthaft mindestens 60 Prozent und höchstens 80 Prozent. Durch den Bezug des einzuhaltenden Wohnanteils zur Erstellung aller Bauten im Geltungsbereich muss der Mindestwohnanteil nicht bei Etappen eingehalten werden. Damit wird ermöglicht, dass das Stadion auch als 1. Etappe realisiert werden kann. Im Teilgebiet A ist ausserdem ein maximaler Wohnanteil von 90 Prozent, im Teilgebiet C ein Wohnanteil von maximal 80 Prozent einzuhalten (Art. 8).

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 (Art. 11). Insgesamt ist damit eine Ausnutzung von 125 000 m² anrechenbarer Geschossfläche zulässig. Damit bleibt die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Ausnutzung unter den Möglichkeiten der Regelbauweise gemäss BZO.

Die Gebäude sind grundsätzlich innerhalb der im Plan festgelegten Baubegrenzungslinien anzuordnen. Abweichungen davon werden für bestimmte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen in den Vorschriften des Gestaltungsplans geregelt (Art. 12).

Für bestimmte Bereiche oder Flächenanteile der Eingangsgeschosse werden in den Teilgebieten A und C Mindestmasse für die lichte Raumhöhe festgelegt (Art. 9). Dies soll die baulichen Voraussetzungen für die in den betroffenen Bereichen vorgeschriebenen Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen schaffen.

Die maximale Gesamthöhe von Gebäuden beträgt im Teilgebiet A 25,0 m und im Teilgebiet B 20,0 m (Art. 16). Im Teilgebiet C werden mit dem Gestaltungsplan zwei Hochhäuser zugelassen (Art. 14). Neben deren Gesamthöhe von maximal 140 m werden zusätzliche Regelungen zu einem Gebäudesockel sowie zur maximal zulässigen Differenz der Gesamthöhe und der Sockelhöhe zwischen beiden Hochhäusern getroffen (Art. 6). Damit werden wesentliche Gestaltungsmerkmale der Hochhäuser gemäss Richtprojekt mit dem Gestaltungsplan verbindlich vorgeschrieben.

Massgebend für die zulässige Gesamthöhe ist im gesamten Geltungsbereich der im «Plan gewachsener Boden» mit dem Gestaltungsplan definierte Terrainverlauf (Art. 15). Diese Festlegung erfolgt vor folgendem Hintergrund: Das Gelände des Areals wurde durch den Bau des früheren Stadions, des Parkhauses und des damaligen Trainingsfussballfelds 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. Aufgrund dieser besonderen Verhältnisse wird mit dem Gestaltungsplan der gewachsene Boden i. S. v. § 5 der allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) neu festgesetzt.

Freiraum (Art. 22–26)

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 Plätze, Strassen und Wege ist auf das Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung und des Veranstaltungsbetriebs Rücksicht zu nehmen (Art. 22).

Der Gestaltungsplan sieht drei öffentlich nutzbare Platzbereiche vor (Art. 23). Der Platz 1 muss eine Fläche von mindestens 500 m² aufweisen. Dieser Platz grenzt an die Platzgestaltung der Nachbarüberbauung «Hard Turm Park» an, mit dem er ein Ganzes bilden muss. Der Platz 2 muss eine Fläche von mindestens 1300 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 2000 m².

Im Alltagsbetrieb wird für das Teilgebiet A eine Freiflächenziffer von mindestens 45 Prozent, für das Teilgebiet B von mindestens 10 Prozent und für das Teilgebiet C von mindestens 35 Prozent festgelegt. Im Veranstaltungsbetrieb dürfen die Freiflächenziffern in den Teilgebieten B und C unterschritten werden, weil für die Veranstaltungen zusätzliche temporäre Abstellflächen etwa für die Sanität oder Medienfahrzeuge notwendig sind (Art. 24).

Gestaltung (Art. 27)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Erschliessung (Art. 28–31)

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten. Für den Fussverkehr über die Pfingstweidstrasse, insbesondere für die An- und Abreise von Stadionbesucherinnen und -besuchern im Veranstaltungsbetrieb, lässt der Gestaltungsplan den nördlichen Fusspunkt einer Passerelle über die Pfingstweidstrasse zu (Art. 28).

Das Teilgebiet A wird für den motorisierten Individualverkehr einschliesslich Lieferverkehr über die Förllibuckstrasse erschlossen. Für die Teilgebiete B und C erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über den unmittelbar westlich des Geltungsbereichs zu erstellenden Verkehrsknoten Hardturm-/Pfingstweidstrasse. Für die Anlieferung sowie Medien-, Veranstalter-, Einsatzfahrzeuge, Cars, Taxis und dergleichen erfolgt die Erschliessung der Teilgebiete B und C über die Hardturm- und die Förllibuckstrasse (Art. 29 und 30).

Parkierung (Art. 29–40)

Die Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich im Alltagsbetrieb nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV. Für den Veranstaltungsbetrieb sind in den Teilgebieten B und C zusätzlich mindestens 250 und höchstens 500 temporäre Velo-Abstellplätze zur Verfügung zu stellen (Art. 32). Die genaue Zahl der Abstellplätze ist abhängig vom zu erwartenden Publikumsaufkommen im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen PPV (Art. 33). Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze wird mit dem Gestaltungsplan im Alltags- und Veranstaltungsbetrieb für jedes Teilgebiet über alle Nutzungen auf 60 Prozent des Normalbedarfs festgelegt. Das heisst, das Maximum von 60 Prozent des Normalbedarfs ist innerhalb eines Teilgebiets nicht je Nutzung einzuhalten, sondern gesamthaft über alle Nutzungen des jeweiligen Teilgebiets.

Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss PPV sind im Alltagsbetrieb maximal 50 öffentliche Parkplätze zulässig (Art. 33). Diese sind ein Teilersatz für das wegfallende bestehende Parkhaus mit 270 Abstellplätzen. Sie können im Alltagsbetrieb von allen Personen genutzt werden. Im Veranstaltungsbetrieb stehen diese Parkplätze ausschliesslich den Besucherinnen und Besuchern mit Parkbewilligung oder dem Personal des Stadions zur Verfügung (Art. 36).

Im Veranstaltungsbetrieb sind für die Stadionnutzung maximal 1330 Abstellplätze zulässig (Art. 36). 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 Geltungsbereichs des Gestaltungsplans durch Mehrfachnutzung bestehender öffentlicher und privater Parkieranlagen bereitgestellt werden. Die genaue Zahl der Abstellplätze ist abhängig vom zu erwartenden Publikumsaufkommen im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Mit wenigen Ausnahmen sind die Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch zu erstellen (Art. 34). Lediglich einzelne Abstellplätze für Lieferwagen, Warenumsschlag und Taxis sind dauerhaft oberirdisch zulässig. Die für den Veranstaltungsbetrieb notwendigen Abstellplätze für Logistik-, Medien-, Veranstalter- und Einsatzfahrzeuge, Cars und dergleichen sind zudem temporär oberirdisch zulässig.

Die Abstellplätze für das Teilgebiet A sind betrieblich und baulich von den Abstellplätzen für die Teilgebiete B und C zu trennen (Art. 35). Die Abstellplätze für die Teilgebiete B und C sind differenziert nach den Betriebszuständen voneinander zu trennen (Art. 36).

Mit dem ersten Baugesuch in den Teilgebieten B oder C ist ein Verkehrskonzept für den Alltags- und Veranstaltungsbetrieb einzureichen. Dieses hat insbesondere für den Veranstaltungsbetrieb Lage und Anzahl der Abstellplätze in Abhängigkeit vom zu erwartenden Publikumsaufkommen aufzuzeigen (Art. 40).

Umwelt (Art. 41–52)

Im Geltungsbereich gilt der Grundordnung entsprechend gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 41).

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Strassenverkehrslärm der umliegenden Strassen sowie des Sportlärms des geplanten Stadions werden mit dem Gestaltungsplan differenziert nach Lärmart und Teilgebieten detaillierte bauliche Lärmschutzmassnahmen an den Gebäuden vorgeschrieben (Art. 42–47). Damit wird im Gestaltungsplan sichergestellt, dass künftige Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz einhalten. Das Thema Lärmschutz

wird detailliert im Umweltbericht behandelt. Zum Verkehrslärm und zum Sportlärm liegen zudem zwei Berichte vor, die Bestandteile des Planungsberichts sind. In diesen Berichten wird auch nachgewiesen, dass mit den im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen ein Projekt realisierbar ist, das die gesetzlichen Anforderungen des Lärmschutzes erfüllen kann.

Für alle Neu- und Umbauten im Geltungsbereich wird die Unterschreitung der Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften (Abschnitt II. Teil 1), Ausgabe 2009, um mindestens 30 Prozent vorgeschrieben. 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 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans einhalten. Zudem wird vorgeschrieben, dass die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser über das öffentliche Fernwärmenetz erfolgen muss, sofern der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann (Art. 52).

Schlussbestimmungen (Art. 53–56)

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. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlagetyp 11.4 des Anhangs zur UVPV, SR 814.011) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, weil im Geltungsbereich des Gestaltungsplans der massgebliche Schwellenwert von 500 Abstellplätzen für Personenwagen überschritten wird.

Die im Rahmen der UVP durch den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ), Geschäftsbereich Umwelt, erfolgte Beurteilung vom 29. März 2019 ergab, dass das aufgrund des privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zulässige Vorhaben unter Bedingungen die umweltrechtlichen Anforderungen einhält. In Bezug auf den während der Fussballspiele erzeugten Stadionlärm hält der Bericht fest, dass innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters mit Überschreitungen der massgeblichen Richtwerte zu rechnen sei. Die rechtliche Würdigung dieser Tatsachenfeststellung obliegt der entscheidenden Behörde. Das Leitverfahren für die UVP ist das vorliegende Nutzungsplanungsverfahren. Dafür und entsprechend auch für die erwähnte rechtliche Würdigung ist der Gemeinderat zuständig (Art. 41 lit. k GO).

6.2 Sportlärm

6.2.1 Rechtliche Grundlagen

Beim Fussballstadion handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, deren Betrieb mit Lärmemissionen oder -immissionen einhergeht. Die von einer Anlage ausgehenden Emissionen sind zunächst im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG, SR 814.01; Art. 7 Abs. 1 lit. a Lärmschutz-Verordnung, LSV, SR 841.41). Neue ortsfeste Anlagen dürfen grundsätzlich nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV).

Immissionen werden anhand von den in den Anhängen der LSV geregelten Grenzwerten beurteilt (Planungs-, Immissionsgrenz- und Alarmwerte, Art. 40 Abs. 1 LSV). Fehlen Grenzwerte, wie dies namentlich beim Sportlärm der Fall ist, werden die Lärmimmissionen im Einzelfall nach Art. 15, Art. 19, 23 USG (Art. 40 Abs. 3 LSV) beurteilt. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Zur Einhaltung der unter den Immissionsgrenzwerten liegenden Planungswerte (Art. 23 USG) dürfen die Lärmimmissionen höchstens geringfügig störend sein. Den Gerichten und Vollzugsbehörden kommt bei der lärmrechtlichen Beurteilung der Störwirkung aufgrund von Art. 15 USG ein Ermessen zu.

Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt aufgrund der BAFU-Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» aus dem Jahr 2017 (nachfolgend: Vollzugshilfe). Sie bietet als Entscheidungshilfe Grundlagen für die Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm. Die Vollzugshilfe definiert Richtwerte, die im Gegensatz zu den Grenzwerten gemäss LSV keine absolute Grenze der Schädlichkeit oder Lästigkeit darstellen (Vollzugshilfe Kapitel 2.2).

6.2.2 Anwendung der Vollzugshilfe auf das Fussballstadion

Gestützt auf die Vollzugshilfe wird im Lärmbericht Sportlärm (Fussballstadion) zum privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» vom 6. Februar 2019 (nachfolgend: Sportlärmbericht) die Lärmbelastungssituation für die umliegenden Gebäude während des Veranstaltungsbetriebs des Stadions ermittelt und beurteilt. Die Ermittlungs- und Beurteilungsmethodik sowie die Prüfung möglicher Massnahmen zur Reduktion von Lärmemissionen erfolgten in Absprache mit den Lärmschutzfachstellen des Kantons und der Stadt Zürich.

Der Sportlärm setzt sich aus verschiedenen Lärmquellen zusammen, die separat ermittelt und beurteilt werden. Es handelt sich dabei um den Stadionlärm (Lärmquellen: Spielende, Schiedsrichter und Schiedsrichterinnen, Publikum und Beschallungsanlagen), den Parkierungslärm und den Lärm aus dem Zu- und Abgang des Publikums. Für den Gesamtbelastungspegel ist der Stadionlärm massgebend, während die beiden anderen Lärmquellen nur sehr untergeordnet zur Lärmbelastung beitragen (Sportlärmbericht Kapitel 6.3).

Die Vollzugshilfe unterscheidet zwischen dem Normalbetrieb und den sogenannten «seltenen Ereignissen», die lediglich an einigen Tagen (maximal 15–20 Tage pro Jahr) stattfinden dürfen, sowie den Sportveranstaltungen von herausragender Bedeutung. Sie sieht für den Normalbetrieb Planungsrichtwerte (PRW) sowie Immissionsrichtwerte (IRW) und für die «seltenen Ereignisse» Beurteilungsrichtwerte (BRW) vor, die 5 dB über den für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen geltenden IRW liegen. Ausserdem differenziert die Vollzugshilfe zwischen drei Beurteilungszeiträumen: Tag (7–20 Uhr an Werktagen und 8–20 Uhr an Sonn- und Feiertagen), Abend (20–22 Uhr) und Nacht (22–7 Uhr an Werktagen und 22–8 Uhr an Sonn- und Feiertagen).

Der Sportlärmbericht (Kapitel 5.2) geht von einer Einwirkdauer des Sportlärms von 120 Minuten pro Spiel und von insgesamt durchschnittlich 40 Heimspielen der beiden Clubs pro Saison aus. Es werden drei Referenzspielfälle unterschieden (Kapitel 6):

Spieffall	Tag	Zeit	Anlass	Anzahl Spiele / Jahr
Normalbetrieb A	Sonntag	16–18 Uhr	Super League	etwa 21
Normalbetrieb B	Samstag	19–21 Uhr	Super League	etwa 11
Seltene Ereignisse C	Montag–Freitag	20.30–22.30 Uhr	Super League, Schweizer Cup, Europa- und Champions League	etwa 8

Für die Beurteilungsdauer sind somit folgende Situationen massgebend:

Zeitraum \ Spielfall	Normalbetrieb A	Normalbetrieb B	Seltene Ereignisse C	in % der Jahresstunden
	Stunden / Jahr	Stunden / Jahr	Stunden / Jahr	
Tagesphase	42	11		66
Abendphase		11	12	29
Nachtphase			4	5
Gesamt	42	22	16	100

6.3 Beurteilung des Stadionlärms

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben wurden vorsorgliche Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen geprüft und gewürdigt (Sportlärmbericht Kapitel 7 und 9). Verschiedene Massnahmen fanden als Vorgaben Eingang in die Gestaltungsplanvorschriften (Art. 45 und 46). Trotzdem bleiben die Planungsrichtwerte bei allen drei Referenzspielfällen an manchen Empfangspunkten innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs überschritten (Sportlärmbericht Kapitel 8).

Der Sportlärmbericht geht bei der Ermittlung der Lärmimmissionen von einer Gesamthöhe des Stadions von 17 m (Richtprojekt) aus. Die Erhöhung der Gesamthöhe des Stadions von 17 m auf die gemäss Gestaltungsplan maximal zulässige Gesamthöhe von 20 m führt insbesondere bei den bestehenden Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs zu einer Reduktion der Lärmbelastung (Kapitel 7.1.5). Einzig an der Süd- und Westfassade des «Hard Turm Parks» wird mit einer Erhöhung der Lärmbelastung von bis zu 2 dB gerechnet. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es bei den Hochhäusern Ost und West teilweise zu einer Pegelerhöhung.

Insgesamt bewirkt eine Erhöhung der Gesamthöhe des Stadions auf 20 m eine weitere Reduktion der Lärmimmissionen. Diese Massnahme ist im Unterschied zur Beurteilung im Sportlärmbericht als verhältnismässig einzustufen. Die nachfolgenden Ausführungen gehen davon aus, dass das Stadion mit einer Gesamthöhe von 20 m gebaut wird oder andere Massnahmen mit mindestens gleichwertiger Wirkung in Bezug auf die Lärmbelastung ergriffen werden (vgl. Sportlärmbericht Anhang D).

6.3.1 Erleichterungen

Besteht ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage und würde die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für das Projekt führen, können Erleichterungen gewährt werden. Dabei dürfen jedoch grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden (Art. 25 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 2 LSV).

Das Stadion ist im kantonalen Richtplan, Öffentliche Bauten und Anlagen, mit kurzfristigem Realisierungshorizont festgelegt. Beim Areal Hardturm handelt es sich um einen sachgerechten Standort für das Fussballstadion i. S. v. Art. 3 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700). An der Realisierung eines Fussballstadions am Standort Hardturm besteht ein hohes öffentliches Interesse, was das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in einem Entscheid betreffend den privaten Gestaltungsplan «Stadion Zürich» bestätigte (VB.2004.00234 und 00235 vom 5. Juli 2004, E. 4.8.2). Der Sportlärmbericht legt schlüssig dar, dass beim Projekt und mit den Gestaltungsplanvorschriften alle Lärmschutzmassnahmen umgesetzt werden, die wahrnehmbar und verhältnismässig sind (Kapitel 6.1, 7 und 8) und dass sich die Ein-

haltung der PRW an allen untersuchten Empfangspunkten als unverhältnismässig erweist (Kapitel 10.3.1). Die Voraussetzungen für die Erteilung von Erleichterungen bis zur Erreichung der IRW gemäss Art. 25 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 2 LSV sind deshalb vorliegend erfüllt.

Bei den bestehenden Wohngebäuden (à Porta-Siedlung, Bernoulli-Häuser, Hard Turm Park, Höggerhang) ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sowie bei den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich resultieren an manchen Empfangsorten dennoch Überschreitungen der IRW und der BRW (Sportlärmbericht Kapitel 8.2).

6.3.2 Beurteilung der Richtwertüberschreitungen

Bei der Anwendung von Art. 15 USG ist zu beachten, dass für das Störpotenzial nicht allein die ermittelten Lärmimmissionen massgeblich sind. Gemäss Rechtsprechung sind ausserdem der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt, die Dauer und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit oder Lärmvorbelastung differenzierend zu berücksichtigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Stadionlärm im Gegensatz zu technisch-mechanischem Lärm als weit weniger störend oder gesundheitsbelastend zu beurteilen ist. Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen bei der Lärmbeurteilung sind das öffentliche Interesse an der Durchführung von nationalen und internationalen Fussballspielen im einzigen Fussballstadion in Zürich und das Ruhebedürfnis der Anwohnenden gegeneinander abzuwägen. Die lärmrechtliche Beurteilung im Sportlärmbericht ist umfassend und zutreffend, weshalb sich die vorliegende Beurteilung auf die wesentlichen Aspekte beschränken kann (Kapitel 10).

Die geplanten Gebäude sowie die westlich davon gelegenen Wohnhäuser der à Porta-Siedlung und der Hard Turm Park sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Die nördlich gelegenen Bernoulli-Häuser sind entlang der Hardturmstrasse (jeweils vier Gebäude pro Zeile) ebenfalls der ES III, die rückwärtigen Bernoulli-Häuser ebenso wie die Gebäude am Höggerhang der ES II zugeordnet (Sportlärmbericht Kapitel 4.3). Insbesondere die Gebäude an der Pflingstweid- und an der Hardturmstrasse sind durch den Strassenlärm vorbelastet.

Bei den geplanten Neubauten im Geltungsbereich ist im Spielfall A in der Tagesphase jeweils an der dem Stadion zugewandten Fassade mit Überschreitungen der IRW bis 4 dB (gemeinnütziger Wohnungsbau) oder bis 3 dB (Hochhaus Ost) zu rechnen (vgl. UVP, Seite 17; Sportlärmbericht Anhang D1, auch nachfolgend). In der Tagesphase werden die IRW im Spielfall A beim Hochhaus West und im Spielfall B bei allen geplanten Gebäuden eingehalten. Während der Abendphase des Spielfalls B betragen die Überschreitungen bis 6 dB (gemeinnütziger Wohnungsbau) oder bis 5 dB (Hochhaus Ost). Im Hochhaus West wird mit einer Überschreitung bis 2 dB gerechnet. Im Spielfall C «seltene Ereignisse» treten in der Abendphase BRW-Überschreitungen bis 10 dB beim gemeinnützigen Wohnungsbau und beim Hochhaus Ost sowie bis 6 dB beim Hochhaus West auf. In der Nachtphase betragen die BRW-Überschreitungen beim gemeinnützigen Wohnungsbau bis 14 dB, beim Hochhaus Ost bis 13 dB und beim Hochhaus West bis 9 dB. In Absprache mit dem Kanton (Fachstelle Lärmschutz) werden für die geplanten Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verschiedene Vorgaben zum Schutz vor dem Stadionlärm gemacht. Diese fanden Eingang in die Vorschriften des Gestaltungsplans (Art. 45).

Bei den bestehenden Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans können die IRW der Tagesphase während 53 Stunden und damit während des Hauptteils der gesamten Spieldauer (80 Stunden) pro Jahr eingehalten werden. In der Abendphase des Spielfalls B werden sie an den Empfangsorten in der ES III ebenfalls eingehalten. In der ES II sind IRW-Überschreitungen vereinzelt zu verzeichnen. Sie betragen maximal 2 dB. Im Spielfall

C «seltene Ereignisse» betragen die BRW-Überschreitungen am Abend maximal 3 dB (ES III) oder maximal 6 dB (ES II) und in der Nacht maximal 6 dB (ES III) oder 9 dB (ES II).

Mit etwa 40 Spielen pro Jahr, die jeweils zwei Stunden dauern (total 80 Stunden, entspricht 1 Prozent der Jahresstunden), ist die Häufigkeit der zu erwartenden Lärmeinwirkung sehr begrenzt und die Einwirkdauer pro Spiel relativ kurz.

Die Spielzeiten des Fussballbetriebs liegen so, dass die Spiele der Super League, die den Hauptteil der Veranstaltungen ausmachen (36 von 40 Spielen / Jahr), spätestens um 22 Uhr beendet sind (Spielfall A: 21 Spiele in Tagesphase; Spielfall B: 11 Spiele in Tages- und Abendphase bis 21 Uhr; Spielfall C: 4 Spiele in Abendphase bis 22 Uhr). Im Spielfall C enden zwei weitere Spiele (Schweizer Cup, Europa- und Champions League) ebenfalls spätestens um 22 Uhr. Lediglich zwei Spiele im Spielfall «seltene Ereignisse» C (Schweizer Cup, Europa- und Champions League) enden nach 22 Uhr. Damit liegen 95 Prozent der Spiele und der gesamten Spieldauer (76 von 80 Stunden) ausserhalb der typischen Einschlaf- oder Schlafzeiten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass beim Spielfall C im ungünstigsten Fall lediglich zwei Spiele während jeweils einer Stunde in die Nachtphase fallen (Schweizer Cup, Europa- und Champions League; Sportlärmbbericht Kapitel 5.1.2).

Die im Sportlärmbbericht ausgewiesenen Immissionspegel (energetische Mittelungspegel L_{eq}) basieren auf der Annahme eines bei jedem Spiel ausverkauften Stadions. Es ist davon auszugehen, dass dies beim Fussballstadion, wenn überhaupt, nur wenige Male pro Jahr der Fall sein wird. Deshalb liegen die tatsächlichen Immissionspegel während den meisten Veranstaltungen deutlich unterhalb der im Sportlärmbbericht aufgeführten Immissionspegel. Im Sportlärmbbericht wird zutreffend von durchschnittlich ungefähr 11 700 Zuschauerinnen und Zuschauern pro Spiel ausgegangen (Kapitel 10.2.1; FCZ: 12 200, GCZ: 11 200). Im Vergleich zu einer Vollauslastung des Stadions reduzieren sich die Immissionspegel bei 9000 Zuschauerinnen und Zuschauern um etwa 2 dB, bei 5000 Zuschauerinnen und Zuschauern um etwa 5 dB. Auch ist in Betracht zu ziehen, dass die effektiven Anspielzeiten mehrere Wochen im Voraus (mindestens 30 Tage) bekannt gegeben werden. Die Vorhersehbarkeit (Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit der Lärmeinwirkungen) ist für die Anwohnenden insbesondere im Vergleich zu anderen Sportanlagen, die lange andauernd und häufig genutzt werden, sehr hoch.

Die Lärmimmissionen sind an den offenen Fenstern zu ermitteln (Art. 39 Abs. 1 LSV). Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass mehr als die Hälfte der Spiele in den kühlen und kalten Jahreszeiten stattfinden, bei denen die Fenster der Lärmbetroffenen aus wärmetechnischen Gründen geschlossen bleiben. Zwischen Mitte Mai und Mitte Juli ruht der Fussballbetrieb. Zudem muss auch bei einigen Spielen in den wärmeren Jahreszeiten mit kühlem und/oder regnerischem Wetter gerechnet werden, während denen die Fenster der Lärmbetroffenen ebenfalls mehrheitlich geschlossen bleiben. Bei geschlossenen Fenstern ist die unmittelbare Störwirkung des Stadionlärms während den Veranstaltungen als sehr gering zu beurteilen.

Laut Sportlärmbbericht müsste ein Wohngebäude einen Mindestabstand von 650 m vom Stadion aufweisen, damit dort die Belastungsrichtwerte (berechnet basierend auf dem Richtprojekt für ein fiktives Gebäude in der ES II, Spielfall «seltene Ereignisse» C) sicher eingehalten werden können. Wie bereits erwähnt, ist der Standort des Fussballstadions auf dem Areal Hardturm im kantonalen Richtplan eingetragen, was dessen überregionale planerische Bedeutung unterstreicht. Der Richtplaneintrag liefert zudem eine Vorgabe für die nachgeordnete Nutzungsplanung. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» wird diese Vorgabe umgesetzt. Das Stadion ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund dieser Umstände ist eine Verlegung des Fussballstadions in Gebiete, wo die Belastungsrichtwerte allenfalls an sämtlichen Empfangsorten eingehalten werden können, aus

raumplanerischen Gründen zu vermeiden. Angesichts der bestehenden Bebauung in den Bauzonen ist im Siedlungsgebiet der Stadt Zürich ein verfügbarer Standort für ein Fussballstadion, bei dem der Stadionlärm bei sämtlichen umliegenden Wohngebäuden alle Belastungsrichtwerte einhält, derzeit nicht erkennbar.

Unter Würdigung der voranstehenden Ausführungen werden die Richtwertüberschreitungen in einer Gesamtbeurteilung als nicht erheblich störend für die betroffenen Personen eingestuft. Das aufgrund des vorliegenden privaten Gestaltungsplans ermöglichte Fussballstadion genügt damit den Anforderungen von Art. 15 USG und erweist sich auch in Bezug auf den Stadionlärm als umweltverträglich. Das Stadion kann realisiert werden, sofern gemäss Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften die maximal zulässige Gesamthöhe von 20 m ausgeschöpft wird oder Massnahmen mit mindestens gleichwertiger Wirkung in Bezug auf die Lärmbelastung ergriffen werden.

7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der private Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» wurde gemäss § 7 PBG vom 16. September 2017 bis 20. November 2017 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden 60 Einwendungsschreiben eingereicht, in denen insgesamt 78 unterschiedliche Anträge formuliert wurden. Die am häufigsten angesprochenen Aspekte betreffen die folgenden zwei Themenbereiche:

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

Im Bericht zu den Einwendungen werden alle geäusserten Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplans dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht würdigt die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» als umfassendes und weitsichtiges Regelwerk für das Areal Hardturm. Neben lärmrechtlichen Vorgaben umfasse die Vorlage gemäss Baudirektion 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, LS 701.12) 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. Auf die von der Baudirektion empfohlene, freiwillige zweite Vorprüfung hat die Bauherrschaft daraufhin verzichtet.

9. Regulierungsfolgenabschätzung

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

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

10. Schlussbemerkung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» stimmt mit dem Planungs- und Baugesetz sowie mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans überein. Im kantonalen Richtplan ist das Fussballstadion unter «öffentliche Bauten und Anlagen» am Standort Hardturm eingetragen. Damit wird das öffentliche Interesse am Stadionneubau und die Bedeutung des Stadions für die ganze Region und darüber hinaus deutlich.

Der private Gestaltungsplan entspricht auch der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES). Zürich-West wird in der RES als bedeutender Handlungsraum mit integralem Bearbeitungsbedarf aufgeführt. Das heisst, das Gebiet ist mit den vorhandenen Potenzialen koordiniert weiterzuentwickeln. Gemäss Teilstrategie 3 «Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten» ist der Standort Hardturm für spezielle Nutzungen zu sichern. Das Areal Hardturm 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.

Das mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Projekt «Ensemble», bestehend aus dem Fussballstadion, einem gemeinnützigen Wohnungsbau und zwei Wohn- und Geschäftshochhäusern, ist das Resultat eines sorgfältigen, mehrstufigen Planungsprozesses. Der private Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für die städtebaulich verträgliche Realisierung und den mit der Umgebung verträglichen Betrieb des Vorhabens, das ein Bindeglied zwischen Zürich-West und der Achse zum Bahnhof Altstetten bildet.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Vorhabens «Ensemble» soll der private Gestaltungsplan dazu beitragen, das Entwicklungsgebiet Zürich-West als gemischt genutztes Quartier um weitere Bausteine einer Mischnutzung zu ergänzen. So soll der Fussball als Sport-/Kulturangebot in Zürich gestärkt werden und damit einen Beitrag zur Attraktivität des Wirtschafts- und Lebensraums Zürich geleistet werden. Gleichzeitig soll mit dem geplanten gemeinnützigen Wohnungsbau neuer, preisgünstiger Wohnraum sowie mit den Wohn- und Geschäftshäusern ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Gewerberäumlichkeiten geschaffen werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» mit Umweltverträglichkeitsprüfung, bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:1000 (beide Beilagen datiert 15. Februar 2019), wird zugestimmt.

2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Areal Hardturm – Stadion» mit Umweltverträglichkeitsprüfung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 5. April 2019) wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung, Beurteilung und Antrag, von Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich, Geschäftsbereich Umwelt (Beilage, datiert 29. März 2019), wird Kenntnis genommen.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage datiert 4. März 2019) sowie vom Umweltverträglichkeitsbericht (Beilage, datiert 15. Februar 2019) wird Kenntnis genommen.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:
- Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.
- IV. Mitteilung unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Geschäftsbereich Umwelt, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, die Energiebeauftragte, das Schulamt, die Sozialen Dienste und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti