



Privater Gestaltungsplan Stadion Letzigrund

Gemeinderatsbeschluss vom 9. Februar 2005

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «Stadion Letzigrund» schafft die Voraussetzungen für die Realisierung und den Betrieb eines multifunktionalen Stadions und weiterer Anlagen für Sport und Entertainment samt zugehörigen Aussen- und Infrastrukturanlagen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff Planungs- und Baugesetz setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:2000 zusammen.

²Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Areal «Stadion Letzigrund» zwischen Badener-, Herdern-, Basler- und Hardgutstrasse umfassend das Grundstück Kat.-Nr. AL 8141.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung sowie der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze im Planungsgebiet keine Anwendung.

⁴Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltung dieses Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

A: Stadion

B: Baubereich Badenerstrasse

C: Aussenspiel- und Infrastrukturbereich

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel ist durch die im Plan eingetragenen Mantellinien und die Gebäudehöhe bestimmt.

²Die Gebäudehöhen dürfen im Teilgebiet A die Kote von 425 m ü. M. und in den Teilgebieten B und C von 422.5 m ü. M. nicht überschreiten.

³Im Teilgebiet A dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Fahnenmasten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Dachvorsprünge, Beschattungs- und Windschutzvorrichtungen bis höchstens 4 m; Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken, technische Anlagen etc. jedoch höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. All diese Vorsprünge haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;
- e) permanente oder temporäre Betriebsanlagen wie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Entsorgungs- und Verladstelleinrichtungen und dergleichen;

- f) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- g) Einzelne unterirdische Kleinbauten und Gebäudeteile;
- h) Stützmauern.

⁴Im Teilgebiet B dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Fahnenmasten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen;
- c) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Dachvorsprünge, Beschattungs- und Windschutzvorrichtungen bis höchstens 1.5 m; Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken, technische Anlagen etc. jedoch höchstens auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. All diese Vorsprünge haben einen Vertikalabstand von mindestens 3 m ab gestaltetem Terrain einzuhalten;
- d) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;
- e) permanente oder temporäre Betriebsanlagen wie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Entsorgungs- und Verladstelleinrichtungen und dergleichen;
- f) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- g) Stützmauern.

⁵Im Teilgebiet C dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen ausser:

- a) Dächer und Dachgeschosse bis maximal 7 m Höhe, zurückversetzt unter einem an der Gebäudehöhe angelegten Profilwinkel von 45°;
- b) Erschliessungsbauwerke für Fuss- und Fahrverkehr;

- c) permanente oder temporäre Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge und dergleichen;
- d) einzelne unterirdische Kleinbauten und Gebäudeteile;
- e) Stützmauern;
- f) Sport- und Freizeitanlagen sowie die dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen und dergleichen.

Art. 6 Nutzweise

¹In den Teilgebieten A und B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Sport- und Freizeitnutzungen gemäss der Zweckbestimmung dieses Gestaltungsplanes;
- b) die dem Stadionbetrieb dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen usw. sowie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Zeltbauten, Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge etc., Fussgängeranlagen, Entsorgungs- und Verladstelleinrichtungen und dergleichen;
- c) Wohnnutzungen;
- d) mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

²Im Teilgebiet C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) offene Sport- und Freizeitanlagen;
- b) die dem Stadionbetrieb dienenden permanenten oder temporären Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünenstufen, Ballfangeinrichtungen, Spielerbänke, Beleuchtungsanlagen usw. sowie Einrichtungen für den Ticketverkauf und die Zutrittskontrolle, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Zeltbauten, Stellplätze für Logistik-, Medien- und Einsatzfahrzeuge etc., Fussgängeranlagen, Entsorgungs- und Verladstelleinrichtungen und dergleichen;
- c) Gebäude für Sport, Kultur und Freizeit während maximal 6 Monaten jährlich.

³Im Gestaltungsplangebiet sind Verkaufsnutzungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte, Warenhäuser etc., die einen dau-

ernden intensiven motorisierten Individualverkehr erzeugen, nicht zulässig.

Art. 7 Lärmschutz

¹Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

²Die Anzahl Open-Air-Konzerte mit Einsatz von mobilen Verstärker- und Lautsprecheranlagen ist auf maximal vier pro Jahr beschränkt. Über einen Zeitraum von jeweils drei Jahren kann im begründeten Einzelfall maximal ein zusätzliches Open-Air-Konzert bewilligt werden. Open-Air-Konzerte erfordern eine spezielle Veranstaltungsbewilligung.

Art. 8 Ausnützung

¹Die maximale anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt 35 000 m².

²Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen jene Räume in allen Geschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder dazu verwendet werden können, unter Einschluss der dazugehörigen inneren Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen in den Teilgebieten A und C die Spielfelder, weitere offene Flächen für den Spielbetrieb, Tribünen, offene Erschliessungsflächen, Konstruktionsräume unter Tribünen und temporäre Bauten sowie jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude für Sport, Kultur und Freizeit.

Art. 9 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

Art. 10 Abstände

¹Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinie gebaut werden.

²Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 11 Gestaltung

¹Bauten, 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.

²Jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude sowie temporäre Gebäude unterliegen nicht diesen erhöhten Anforderungen.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Zwei-
radverkehr) ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
resp. auf die angrenzenden Fuss- und Radwege auszurichten
und erfolgt ab Basler-, Herdern- und Badenerstrasse.

²Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr er-
folgt an den im Plan bezeichneten Bereichen ab Basler-, Her-
dern- und Badenerstrasse.

³Für Anlieferungen und Notzfahrten sind Zu- und Wegfahrten
von bzw. zur Basler-, Herdern- und Badenerstrasse auch aus-
serhalb der Erschliessungsbereiche für den motorisierten Indivi-
dualverkehr zulässig.

⁴Über die Badenerstrasse dürfen nebst logistischen Bedürfnis-
sen maximal 40 Abstellplätze für Personenwagen erschlossen
werden. Einfahrten und Ausfahrten sind nur als Rechtsabbieger
zulässig.

Art. 13 Parkierung

¹Für den Dauerbetrieb sind im gesamten Gestaltungsplangebiet
mindestens 100 Abstellplätze für Personenwagen oder Nutz-
fahrzeuge erforderlich und maximal 200 zulässig. Für den Ver-
anstaltungsbetrieb darf im Gestaltungsplangebiet die Zahl der
Abstellplätze für Personenwagen oder Nutzfahrzeuge auf ma-
ximal 250 erhöht werden.

²Für den Dauerbetrieb dürfen maximal 25 Abstellplätze für Per-
sonenwagen oder Nutzfahrzeuge oberirdisch angeordnet wer-
den.

³Für Velos und Mofas sind für den Dauerbetrieb mindestens 100 sichere und gut zugängliche Abstellplätze in Eingangsnähe anzubieten. Deren Ausstattung bestimmt sich nach dem Merkblatt des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom 29. Februar 1996, rev. 23. März 1998.

⁴Die bei Veranstaltungen darüber hinaus erforderlichen bzw. zulässigen Parkplätze für Zweiräder, Personenwagen, Nutzfahrzeuge und Reisecars werden ausserhalb des Gestaltungsplangebietes temporär durch Mehrfachnutzung bestehender Anlagen bereitgestellt. Genaueres regelt die jeweilige Veranstaltungsbewilligung aufgrund eines Verkehrs- und Parkierungskonzeptes.

Art. 14 Verkehrliche Veranstaltungsorganisation

¹Für die verschiedenen Veranstaltungskategorien sind Verkehrs- und Parkierungskonzepte als Grundlage für die jeweilige Veranstaltungsbewilligung auszuarbeiten.

²Dabei ist für Veranstaltungen mit mehr als 20 000 Besuchenden die Verfügbarkeit von mindestens 1000 Abstellplätzen für Personenwagen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes nachzuweisen.

D Ökologie und Energie

Art. 15 Ökologischer Ausgleich

¹Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

²Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Art. 16 Energie

¹Der Heizenergiebedarf darf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten.

²Jährlich bis maximal 6 Monate befristete Gebäude sowie temporäre Gebäude unterliegen nicht diesen erhöhten Anforderungen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

¹ Genehmigt durch die Baudirektion am 12. Mai 2005; In-Kraft-Setzung auf den 21. Mai 2005.

Privater Gestaltungsplan Stadion Letzigrund

Generalplanerteam
c/o Bétrix & Consolascio Architekten
Seestrasse 78
8703 Erlenbach

Massgebend für die Rechtsverbindlichkeit ist der Plan 1:2000 vom 10.12.2004

