



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Stadion Zürich

Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juni 2003
mit Änderung vom 2. Februar 2005¹

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Zweck und Bestandteile

¹Für das Gebiet zwischen Förrlibuck-, Berner- und Pfingstweidstrasse (Grundstücke Kat.-Nrn. AL 8189, AL 7821, AU 5993, AU 5994, AU 6346, AU 6175 und AU 6229) wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

²Der Gestaltungsplan ermöglicht den Neubau eines Stadions mit Mantelnutzungen.

³Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:2000 vom 28. März 2003 zusammen.

Art. 2 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 im Planungsgebiet keine Anwendung.

⁴Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Teilgebiete

Der Geltungsbereich wird in folgende Teilgebiete aufgeteilt:

- A: Stadion (Kernnutzung) mit Mantelnutzungen
- B: Mantelnutzung

C: Service-Fläche

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Empfindlichkeitsstufen

Das ganze Planungsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 5 Geschosszahl

¹Die Zahl der Vollgeschosse ist im Rahmen des PBG frei.

²Es ist ein anrechenbares Untergeschoss mit höchstens 16 000 m² anrechenbarer Fläche zulässig; Dachgeschosse sind nicht gestattet.

Art. 6 Gebäudemantel

Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die im Plan aufgeführten Gebäudemäntel hinausragen ausser

- a) einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker und auskragende Gebäudeecken bis max. $\frac{1}{10}$ der betreffenden Fasadensadenlänge um höchstens 1,5 m.
- b) technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Treppenhäuser, Oberlichter, Fahnenmasten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1,2 m und dergleichen.
- c) Entfluchtungsanlagen. Diese dürfen bis auf den Boden geführt werden.
- d) Fussgängerpasserellen.

Art. 7 Nutzweise

¹Zulässig sind Sport- und Kulturnutzungen mit zugehörigen Nebenräumen (Kernnutzung) sowie Wohnnutzung und mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Mantelnutzungen).

²In Voll- und Untergeschossen ist im Rahmen der nach Art. 8 zulässigen Ausnützung eine vermietbare Verkaufsfläche von

höchstens 25 000 m² zulässig. Dazu zählen Verkaufs- und damit verbundene Lagerflächen ohne allgemeine Erschliessung.

³Es besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung eines Wohnanteils.

⁴Das Teilgebiet C sowie die nicht von Gebäuden überstellten Bereiche der Teilgebiete A und B haben als flexibel zu nutzende Flächen vorwiegend einen Hartbelag aufzuweisen und sind grundsätzlich für das Publikum und Serviceleistungen bestimmt. Zulässig sind untergeordnete Bauten wie Telefonkabinen, Einrichtungen für den Ticketverkauf, Verpflegungs- und Verkaufsstände, Anschlussbauten für Fussgängerüberführungen und Fussgängerzugänge zum Stadion, Stellplätze für Einsatzfahrzeuge, Cars etc., Velounterstände und dergleichen.

Art. 8 Ausnützung

¹Die maximale anrechenbare Geschossfläche für das Gesamtareal beträgt 100 000 m².

²Für Mantelnutzungen sind davon zulässig im

Teilgebiet A: 34 000 m²

Teilgebiet B: 26 000 m²

³Zwischen den Teilgebieten A und B ist eine Verlagerung anrechenbarer Mantelnutzfläche von max. 4000 m² gestattet.

⁴Zur im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG anrechenbaren Geschossfläche zählen alle jene Räume in Vollgeschossen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen im Bereich des Stadions (Kernnutzung) das Spielfeld, weitere offene Flächen für den Spielbetrieb, Tribünen, Konstruktionsräume unter Tribünen und offene Erschliessungsflächen.

Art. 9 Hochhäuser

¹In den Teilgebieten A und B sind Hochhäuser zulässig, die der Genehmigung im Sinne von § 285 PBG bedürfen.

²Für die Beurteilung des Schattenwurfs im Sinne von § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung massgebend ist ein

längs der Hardturm-/Förrlibuckstrasse und Stadionplatz anzuordnendes Vergleichsprojekt, dessen massgebliche Fassaden auf den dortigen Baulinien anzuordnen sind und dessen Höhe i.S.v. § 278 Abs. 3 PBG auf der Kote von 425.40 m ü.M. sowie dessen Firsthöhe im Sinne von § 281 PBG auf 432.40 m ü.M. zu liegen hat. Bei diesem Vergleichsprojekt ist zudem ab dem gewachsenen Boden durchwegs eine Gebäudehöhe von 25 m und eine zusätzliche Firsthöhe von 7 m einzuhalten.²

Art. 10 Abstände

Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Gebäudeabstände arealintern 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.

²Es ist insbesondere zu gewährleisten, dass ein nahtloser Übergang zum durch Baulinien gesicherten und im Zuge des Stadion-Baus zu erstellenden Platz auf der Ostseite erfolgt.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 12 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Berner- und der Pfingstweidstrasse her über den unmittelbar westlich des Planungsgebietes zu erstellenden Verkehrsknoten.

²Für Anlieferungen sind zwei Zufahrten direkt ab der Bernerstrasse, Vorfahrten und untergeordnete Anlieferungen sind auch im Bereich der Förrlibuckstrasse zulässig.

³Für die Bedürfnisse des Stadions sind zwei Fussgängerpassellen über die Pfingstweidstrasse zu erstellen.

⁴Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer) ist auf die bestehenden sowie die geplanten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs resp. auf die angrenzenden Radwege auszurichten.

⁵Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass auf die Inbetriebnahme des Einkaufszentrums hin ein Angebot der Güteklasse B gemäss kantonaler Wegleitung gesichert ist. Ein solches erfordert auf diesen Zeitpunkt hin eine entsprechende Verdichtung des bestehenden Fahrplans der Buslinie 54 bis 1 Stunde nach Schliessung des Einkaufszentrums für den Fall, dass das Tram Zürich West dannzumal noch nicht in Betrieb stehen sollte.³

Art. 13 Sicherheit

Bei der Anlegung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen und Räume, insbesondere der Stadionanlage, Zugängen, Parkieranlagen sowie Plätzen und Wegen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Art. 14 Parkierung von Personenwagen

¹Im gesamten Planungsgebiet sind max. 1250 Autoabstellplätze zulässig. Wird zunächst allein das Teilgebiet B überbaut, dürfen lediglich max. 250 Abstellplätze erstellt werden. Innerhalb dieser Maximallimiten richtet sich die Zahl der zulässigen Abstellplätze nach der städtischen Parkplatzverordnung vom 11. Dezember 1996.

²Die Abstellplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften (Gebührenpflicht ab erster Minute).

³Die Abstellplätze dürfen mehrfach genutzt werden, wobei im Total Fahrtenlimiten einzuhalten sind, die gestützt auf die nachfolgend aufgeführten spezifischen Verkehrspotenziale (SVP) zu bestimmen sind (Ein- und Ausfahrten pro Tag, 365 Tage pro Jahr):

Nutzungsart	SVP Beschäftigte	SVP Besucher
Einkauf	2.5	18.0
Restaurants	2.5	18.0
Freizeit	2.5	18.0
Hotel	2.5	4.8
Nutzungsart	SVP Beschäftigte	SVP Besucher

Büro, Dienstleistung	2.5	4.8
Kongress	2.5	9.0
Park and Ride		3.0
Stadion (Zuschauer, 60 Tage pro Jahr)		2.0

⁴Pro Kalenderjahr sind folgende Fahrtenlimiten einzuhalten:

a) Teilgebiet A

- aa) Im Jahr, in dem das Shopping Center im Stadion in Betrieb genommen wird, sowie in den anschliessenden zwei Kalenderjahren beträgt die jährliche Fahrtenlimite 2.525 Mio.
- bb) Danach reduziert sich die jährliche Fahrtenlimite auf 2.38 Mio, sobald die Erreichbarkeit des Stadions mit dem öffentlichen Verkehr durch eine neue Tramlinie in der Pfingstweidstrasse mit Anbindung an den Bahnhof Zürich-Altstetten oder andere Massnahmen in vergleichbarem Ausmass verbessert worden ist. Erfolgt diese Verbesserung im ersten Kalenderhalbjahr, wird die Reduktion ab Juli, im Übrigen ab 1. Januar des folgenden Kalenderjahres wirksam.
- cc) Nach weiteren zwei Kalenderjahren reduziert sich die jährliche Fahrtenlimite auf 2.23 Mio.
- dd) In jedem Fall reduziert sich die jährliche Fahrtenlimite um je 57 300 Fahrten, wenn in den Gebieten Maag-Areal Plus, Toni-Areal und Hardturm-Areal je 75 % der dort zulässigen Ausnützung realisiert sind.

b) Teilgebiet B

- aa) Im Jahr, in dem das Teilgebiet B nach Gestaltungsplan überbaut ist und genutzt wird, sowie in den anschliessenden zwei Kalenderjahren beträgt die jährliche Fahrtenlimite 175 000.
- bb) Danach reduziert sich die jährliche Fahrtenlimite entsprechend den für das Teilgebiet A festgelegten Grundsätzen auf 164 000 bzw. 155 000 Fahrten.
- cc) In jedem Fall reduziert sich die jährliche Fahrtenlimite um je 4400 Fahrten, wenn in den Gebieten Maag-

Areal Plus, Toni-Areal und Hardturm-Areal je 75 % der dort zulässigen Ausnützung realisiert sind.⁴

- c) Park and Ride-Plätze
 - aa) Mindestens 100 Abstellplätze sind als Park and Ride-Plätze auszuscheiden und zu bewirtschaften.
 - bb) Die Park and Ride-Plätze dürfen montags bis freitags erst nach 16.00 Uhr Kurzparkierern zur Verfügung gestellt werden.
 - cc) Die mit den Park and Ride-Plätzen verbundenen Fahrten sind in den Fahrtenlimiten von Teilgebiet A enthalten.
- d) Gesamtbetrachtung

Eine teilgebietsweise Betrachtung findet nur solange statt, als nicht beide Teilgebiete nach Gestaltungsplan überbaut sind und genutzt werden.

⁵Wird bei der Realisierung des Gestaltungsplanes in Nutzungsart und/oder Nutzungsmass wesentlich (20 %, mindestens 2000 m² je Nutzungsart) und fahrtenrelevant von den Vorgaben des Gestaltungsplans bzw. von den dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrunde liegenden Annahmen abgewichen, trifft die Baubehörde mit dem baurechtlichen Entscheid hierfür die erforderlichen Anordnungen, insbesondere zur Anpassung der Fahrtenlimiten. Dabei dürfen die Fahrtenlimiten gemäss Abs. 4 nicht überschritten werden.

⁶Es ist mit geeigneten technischen und betrieblichen Mitteln dafür zu sorgen, dass die Einhaltung der festgelegten Limiten kontrolliert werden kann. Der zuständigen Behörde ist periodisch Bericht zu erstatten.

⁷Wird die jährliche Fahrtenlimite überschritten, haben die Grundeigentümer und Nutzer nach eigenem Ermessen ausreichende Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahl zu treffen. Wird die Fahrtenzahl dreimal hintereinander überschritten oder zeichnet sich ab, dass die Fahrtenanzahl nicht befriedigend plafoniert werden kann, hat die Baubehörde geeignete Massnahmen zu deren Einhaltung anzuordnen. Sie kann dabei insbesondere eine nutzungsbestimmte Zuordnung der Abstellplätze gemäss der städtischen Parkplatzverordnung oder andere ge-

eignete Massnahmen wie zeitliche und/oder örtliche Begrenzungen des Abstellplatzangebotes verlangen.

Art. 15 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Cars

¹Für Velos und Mofas sind sichere und gut zugängliche Abstellplätze in Eingangsnähe anzubieten. Deren Anzahl und Ausstattung bestimmt sich nach den Richtlinien der Bausektion vom 27. Februar 1996 und den Empfehlungen des zugehörigen Merkblatts.

²Es sind genügend Abstellplätze für Cars zu erstellen.

D. Ökologischer Ausgleich, Ver- und Entsorgung

Art. 16 Ökologischer Ausgleich

Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

Art. 17 Energie

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

²Für Raumheizung und Warmwasser ist Fernwärme zu verwenden, sofern damit nicht unverhältnismässige Mehrkosten verbunden sind oder soweit der Energiebedarf nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Andere Energieträger sind auch zulässig, falls keine Fernwärme zur Verfügung steht.

Art. 18 Meteorwasser

¹Das im Planungsgebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist soweit möglich dem Grundwasser zuzuführen.

²Meteorwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Juni 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 19 Abfälle

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

E. Schlussbestimmung

Art. 20 In-Kraft-Treten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.⁵

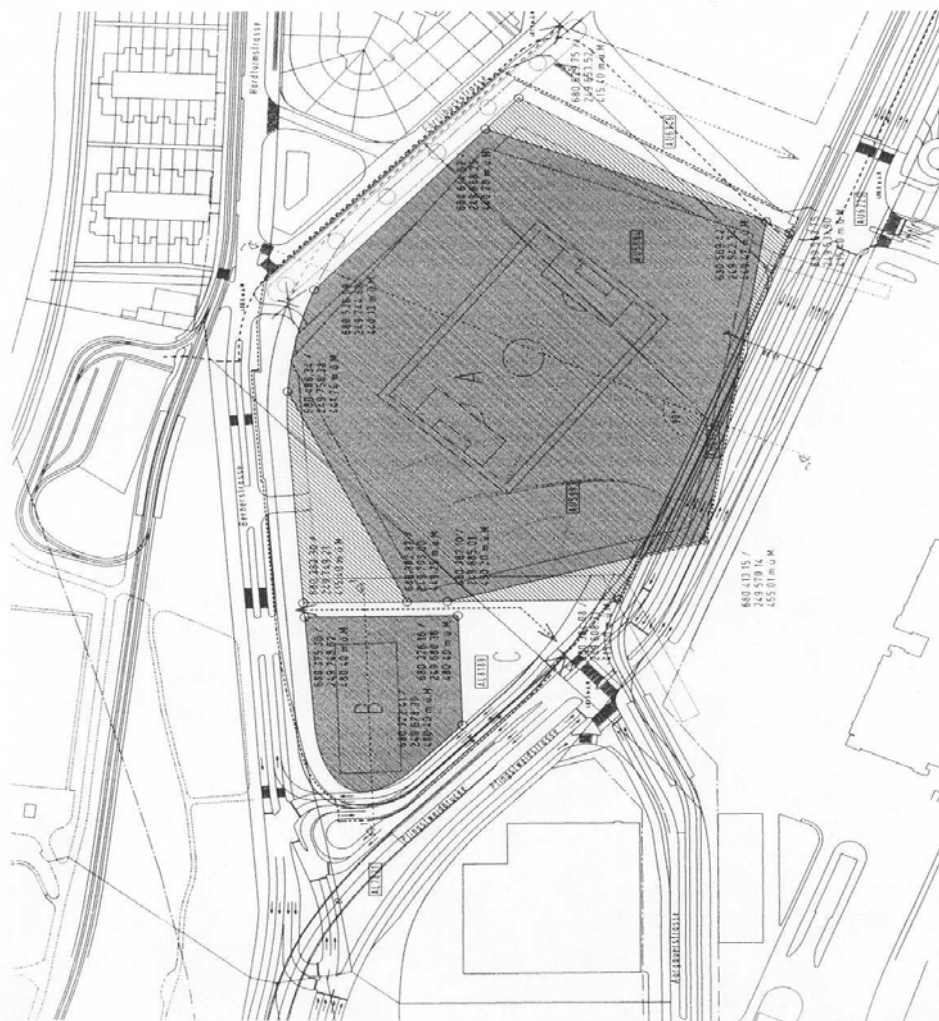
¹ StRB vom 2. Februar 2005.

² Geändert durch StRB vom 2. Februar 2005.

³ Eingefügt durch StRB vom 2. Februar 2005.

⁴ Geändert durch StRB vom 2. Februar 2005.

⁵ Genehmigt von der Baudirektion am 13. April 2005 ; In-Kraft-Setzung auf den 23. April 2005.



28. Mai 2003
 HEILL PETER ARCHITEKTEN GARTENSTR. 15 800 ZÜRICH TEL/FAX 011 61 70 10 71
 ERSI TEL 01 09 02 REV. A N REV. 21 03/04 FORMAT A3 239 NR. 86-LB100
 Stadtplanung 1/2000

