

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. Oktober 2017

Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Untere Isleren», Zürich-Altstetten, Kreis 9

1. Zweck der Vorlage

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

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die zur Errichtung der geplanten Eishockey- und Sportarena erforderlichen Änderungen des Zonenplans zu beschliessen.

2. Ausgangslage

2.1 Gründe der ZSC Lions für eine eigene Eishockeyarena

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

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

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

Das den ZSC Lions als Heimstätte dienende Hallenstadion erfüllt als multifunktionale Eventhalle inzwischen aus Sicht des Eishockey-Sports dessen Bedürfnisse jedoch nur noch bedingt. Die ZSC Lions sind die einzige Eishockey-Organisation in der Schweiz, die nicht über eine eigene «Homepage» bzw. Arena zur Alleinnutzung verfügen.

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

2.2 Projektentwicklung

Basierend auf einer in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich durchgeführten Standortevaluation unter 20 grundsätzlich in Betracht gezogenen Arealen wurde 2009 der Standort «Untere Isleren» in Altstetten ausgewählt. In der Folge wurde für die Eishockey- und Sportarena eine Fläche von rund 28 000 m² des Grundstücks Kat.-Nr. AL8211 definiert.

Anschliessend liessen die ZSC Lions 2010/11 eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Die Studie wurde begleitet durch ein Projektteam, das aus Vertreterinnen und Vertretern der ZSC Lions, allen relevanten städtischen Dienstabteilungen sowie zahlreichen Spezialistinnen und Spezialisten bestand. Geführt wurde dieser Prozess durch einen Steuerungsausschuss, bestehend

aus Mitgliedern des Stadtrats von Zürich sowie Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der ZSC Lions. Die Machbarkeitsstudie führte zur Erkenntnis, dass das Projekt sowohl städtebaulich, verkehrs-, erschliessungs- und sicherheitstechnisch als auch hinsichtlich der Bereiche Baugrund, Energie und Nachhaltigkeit grundsätzlich umsetzbar ist. Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie hatten sich die ZSC Lions mit dem Volleyballclub Volero zusammengetan, da dieser ebenfalls auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine eigene Volleyballarena war. Die Machbarkeitsprüfung wurde deshalb Ende 2011 diesbezüglich aktualisiert.

2012 führte das Amt für Hochbauten für die ZSC Lions und Volero einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch, um Projektvorschläge für eine Eishockey- und Volleyballarena zu erhalten. Das Projekt «Theatre of Dreams» der Architekten Caruso St. John (Zürich und London) ging Anfang 2013 als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervor. Die ZSC Lions und Volero unterzogen das Projekt in der Folge einer detaillierten betrieblichen und finanziellen Analyse. Die Komplexität einer Arena, in der zwei unterschiedliche Sportarten mit teilweise hohem Aufkommen an Zuschauerinnen und Zuschauern betrieben werden müssen, zog zusätzliche technische und rechtliche Anforderungen nach sich, so dass die betriebliche Effizienz und damit auch die finanzielle Tragbarkeit des Projekts in Frage gestellt wurden. Anfang 2015 beschlossen die ZSC Lions und Volero, von der Idee einer Duplexarena Abstand zu nehmen und wieder eigene Wege zu gehen. Das Projekt wurde auf der Basis des Siegerprojekts unter Beibehaltung der Grundkonzeption und Silhouette redimensioniert und überarbeitet. Volero wird sich neu orientieren und sucht einen alternativen Standort in Zürich.

2.3 Städtische Unterstützung für die Eishockey- und Sportarena

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

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

2.4 Ersatz für Kleingärten

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.2 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision «Untere Isleren» umfasst den von der beabsichtigten Eishockey- und Sportarena beanspruchten Teil des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. AL8211 sowie die unmittelbar angrenzenden Abschnitte von Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd. Diese Flächen liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Erholungszone E3 (Familiengärten). Der nördlich angrenzende Abschnitt der Autobahn A1, der heute als Freihaltezone zoniert ist, zählt ebenfalls zum Perimeter dieser Vorlage. Das gesamte Areal liegt gemäss BZO in keinem Hochhausgebiet.

3.3 BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

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

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

3. Inhalt der vorliegenden BZO-Teilrevision «Untere Isleren»

Die geplante Eishockey- und Sportarena ist mit der heutigen Zonierung des Areals als Erholungszone E3 nicht umsetzbar.

Es ist daher vorgesehen, das betroffene Areal (Teil von Kat.-Nr. AL8211) sowie die der Erschliessung des Areals dienenden unmittelbar angrenzenden Abschnitte von Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd der Zone für öffentliche Bauten Oe7 zuzuteilen.

Entsprechend der bestehenden Zonierung der Autobahn A1 in den östlich angrenzenden Abschnitten wird zudem die geplante Oe7 auf den angrenzenden Abschnitt der Autobahn ausgedehnt. Mit dieser Zonierung soll auch sichergestellt werden, dass die von der Stadt Zürich unabhängig von der Eishockeyarena beabsichtigte Passerelle über die Autobahn, deren Lage heute infolge des sistierten Ausbaus des Autobahnanschlusses noch nicht bestimmt werden kann, nicht in eine Freihaltezone zu liegen kommt.

Die Zone für öffentliche Bauten ermöglicht die beabsichtigte Nutzung durch eine Eishockey- und Sportarena und entspricht dem dafür bestehenden Eintrag im kantonalen Richtplan. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Industriezone (rechtskräftige BZO) bzw. Industrie- und Gewerbezone (BZO 2016) sowie des für die Arena erforderlichen Bauvolumens ist die Zone Oe7 die angemessene und zweckmässige Zonierung. Detaillierte Regelungen, unter anderem Bau- und Nutzungsvorschriften, Vorschriften zur Gestaltung und zur Erschliessung, werden im parallel ausgearbeiteten Privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» getroffen.

4. Verhältnis zu BZO 99 und BZO 2016

Der gemeinderätliche Beschluss betreffend BZO-Teilrevision «Untere Isleren» und die damit einhergehende Zonenzuweisung (Oe7) geht früheren Gemeinderatsbeschlüssen betreffend BZO 99 und BZO 2016 (jeweils Zonierung E3) vor.

Weiter wird dem Perimeter dieser Zonenplanänderung die Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Diese Zuweisung der ES im Zonenplan stimmt überein mit der Anpassung von Art. 3 gemäss BZO 2016.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Untere Isleren» wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. April 2017 bis 14. Juni 2017 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gleichzeitig gegen die BZO-Teilrevision «Untere Isleren» und den parallel aufgelegten privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena». Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, der im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) integriert ist, werden die Anliegen zusammenfassend dargestellt und beantwortet.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgesehene Zonenplanänderung wurde von der Baudirektion unter der Auflage der Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Darstellung der Zonenplanänderung wurde in Abstimmung mit der Baudirektion angepasst.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

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

Die vorliegende BZO-Teilrevision 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 31. August 2017, geändert.**
- 2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Ziff. 1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Untere Isleren» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung wird die Zonenplanänderung «Untere Isleren» für den betroffenen Perimeter in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft gesetzt. Im Umfang des Beschlusses gemäss Ziffer 1 wird die BZO-Teilrevision 2016 nicht in Kraft gesetzt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen 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.**

4. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 31. August 2017) wird Kenntnis genommen.
6. Von dem im Planungsbericht nach Art. 47 RPV integrierten Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage, datiert 31. August 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

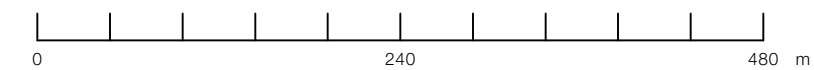
Zonenplan

Zonenplanänderung Untere Isleren, Zürich- Altstetten, Kreis 9
Kanton Zürich

Umzonung von der Erholungszone E3 und Freihaltezone F in Zonen für öffentliche Bauten Oe7 mit ES III.

<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin/der Präsident:</p> <p>die Sekretärin/der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>

M 1:5'000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)



Festsetzung



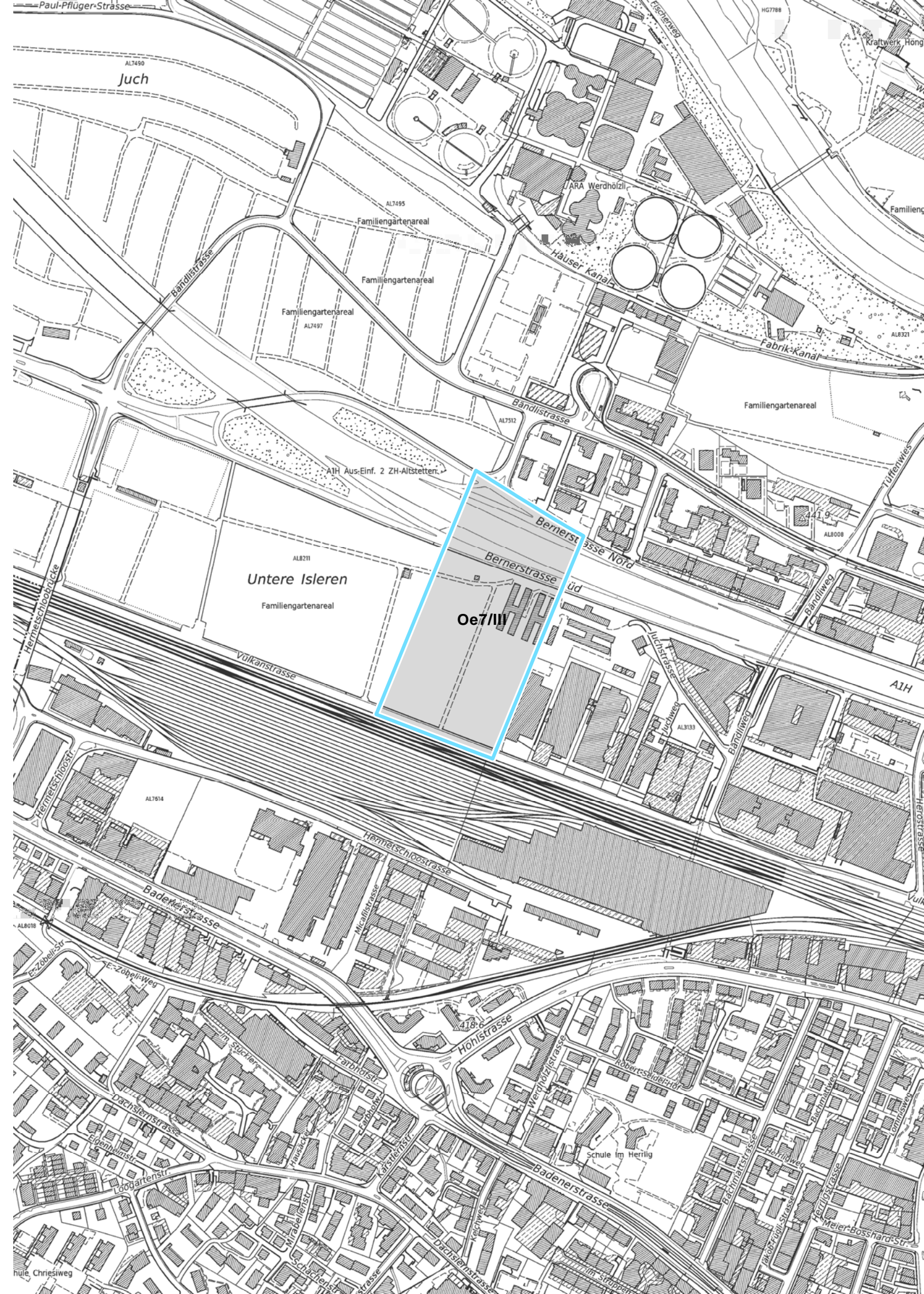
beantragte Festlegung



Oe Zonen für öffentliche Bauten Oe7 / Empfindlichkeitsstufe III

Information

-



Beilage 2 zu GR Nr. 2017/351

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung «Untere Isleren

Zürich-Altstetten, Kreis 9

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 31. August 2017

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass und Zweck	3
1.2	ZSC Lions Organisation	3
1.3	Gründe der ZSC Lions für eine eigene Eishockeyarena	4
1.4	Standortevaluation	4
1.5	Machbarkeitsstudie	5
1.6	Projektwettbewerb	5
1.7	Städtische Unterstützung der Eishockey und Sportarena	7
1.8	Kleingartenareal Vulkan	7
1.9	Asylzentrum Juch	7
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)	8
2.2	Laufende BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)	8
2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
3	Planungsrechtliche Umsetzung	12
3.1	Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)	12
3.2	Änderung des Zonenplans	12
4	Sachthemen	13
4.1	Naturgefahren	13
4.2	Grundwasser	14
4.3	Störfallvorsorge	14
4.4	Erschliessung	14
4.5	Lärmschutz	15
4.6	Belastete Standorte	15
4.7	Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)	15
4.8	Denkmalschutz / ISOS	15
4.9	Übergeordnete Planungen	16
5	Verfahren	16
5.1	Öffentliche Auflage	16
5.2	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	16
5.3	Kantonale Vorprüfung	17

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zweck

Die ZSC Lions beabsichtigen seit einigen Jahren die Errichtung einer Eishockey- und Sportarena. Basierend auf einer in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich erarbeiteten Standortevaluation wurde 2009 der Standort «Untere Isleren» in Altstetten ausgewählt. In der Folge wurde für die Eishockey- und Sportarena eine Fläche von rund 28'000 m² des Grundstücks Kat.-Nr. AL8211 definiert.

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Untere Isleren» hat das Ziel, zusammen mit dem Privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena», der parallel ausgearbeitet wird, die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Eishockey- und Sportarena zu schaffen.

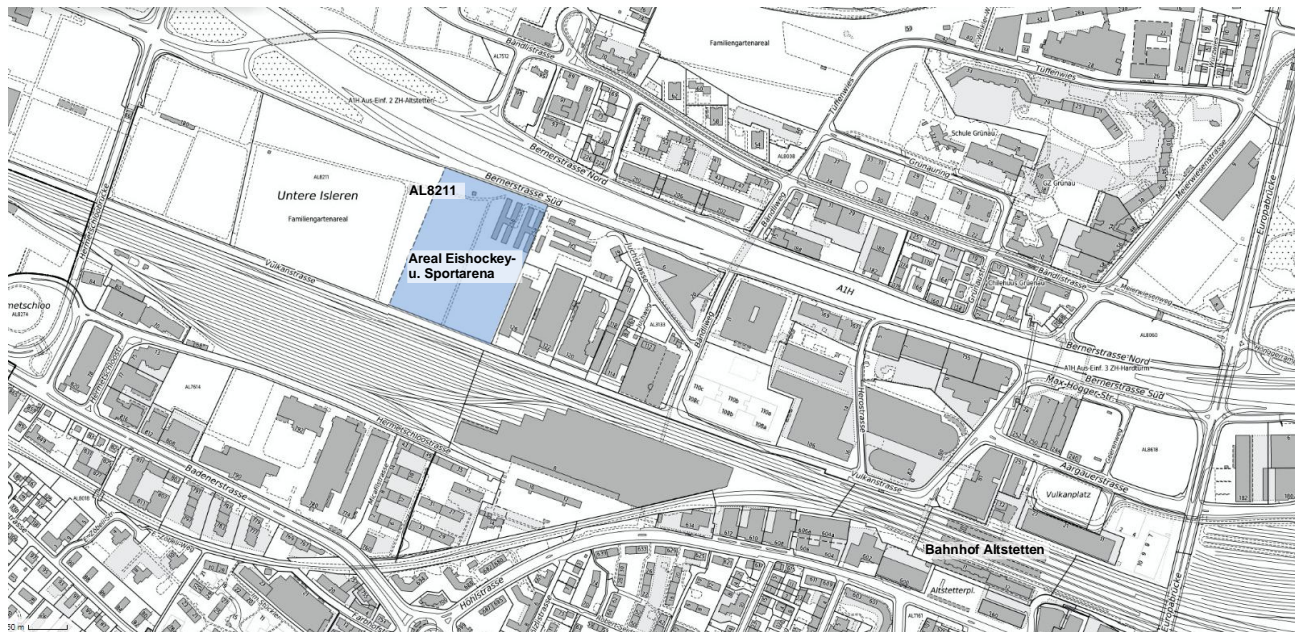


Abb. 1: Situation

1.2 ZSC Lions Organisation

Der Zürcher Schlittschuh-Club (ZSC) wurde am 15. Oktober 1930 in Zürich gegründet. 1997 fusionierte der ZSC mit der Eishockey-Abteilung des Grasshopper Clubs Zürich (heute GCK Lions). Die neue ZSC/GCK Lions Organisation (nachfolgend als ZSC Lions bezeichnet) besteht aus drei Gesellschaften: Der ZLE Betriebs AG, der GCK Lions Eishockey AG und der GCK/ZSC Lions Nachwuchs AG sowie Partnerteams.

Die ZSC Lions gehören mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz: In der Nationalliga A (ZSC Lions) und B (GCK Lions) spielen zwei Teams mit insgesamt 52 Spielern. Mit 75 Spielerinnen, Tendenz steigend, verfügen die ZSC Lions auch über die höchste Anzahl an weiblichen Spielerinnen in der Schweiz.

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

1.3 Gründe der ZSC Lions für eine eigene Eishockeyarena

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

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

- Sowohl der internationale wie auch der nationale Eishockey-Verband haben in den letzten Jahren diverse neue Veranstaltungsformate wie die Champions Hockey League oder den Schweizer Cup geschaffen, für die die ZSC Lions mehr Termine im Hallenstadion benötigen. Die AG Hallenstadion kann den ZSC Lions nicht sämtliche gewünschten Termine zu einem für sie tragbaren Preis gewähren, ohne das Geschäftsmodell des Hallenstadions kommerziell zu gefährden. Dies hat zur Folge, dass die ZSC Lions nicht alle Spiele in ihrem «Heimstadion» durchführen können und somit u. a. auch mit erheblichen Einnahmeausfällen konfrontiert sind (beispielsweise Heimrecht im Schweizer Cup).
- Die ZSC Lions agieren im Hallenstadion als Mieter und Veranstalter. Damit fehlt ihnen die Möglichkeit, wichtige Zusatzeinnahmen zu generieren. Dies betrifft vor allem die Vermarktung der Halle («Naming Right»), die Berücksichtigung eigener Sponsoren (z. B. Getränkeauschank) sowie eine eigene Gastronomie und ein eigenes Catering.
- Die ZSC Lions führen ihren Spiel- und Trainingsbetrieb an zahlreichen Standorten auf Stadtgebiet und im ganzen Kanton durch mit entsprechendem logistischem, aber auch finanziellem Aufwand. Mit einer neuen Eishockey- und Sportarena können Abläufe im Training wie auch im Spielbetrieb durch die Reduzierung der Standorte vereinfacht werden.
- Die vergleichsweise grosse Distanz zwischen Zuschauenden und Spielfeld bei Eishockeyspielen, die eine multifunktionale Eventhalle wie das Hallenstadion mit sich bringt, wirkt sich negativ auf die Atmosphäre während eines Eishockeyspiels aus. Heutige Arenen zeichnen sich durch die unmittelbare Nähe von Zuschauerrängen und Spielfeld sowie steile Ränge aus (Kesselwirkung).
- Zudem braucht es entsprechende, für den Eishockey-Betrieb optimierte VIP-Logen, Businessclubs und -logen sowie Fanshops.

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

1.4 Standortevaluation

Aufgrund der vorab aufgezeigten Überlegungen führten die ZSC Lions in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich im Jahr 2009 eine Standortevaluation über rund 20 städtische Areale durch, die für die Realisierung einer Eishockeyarena grundsätzlich in Betracht kamen. Aufgrund der Kriterien der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der topografischen Lage, der Parzelle geometrie und möglicher Nutzungskonflikte wurden drei mögliche Standorte in die engere Wahl genommen und vertieft betrachtet: «Auzelg» in Zürich-Nord, «Offene Rennbahn» in Oerlikon und «Untere Isleren» in Altstetten. In der Gesamtbilanz erwies sich der Standort «Untere Isleren» als der Geeignetste.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Lage zwischen Autobahn und Bahngleisen ist hinsichtlich Emissionen unproblematisch – es befinden sich keine Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe. Zudem können die baulichen und betrieblichen Sicherheitsbedingungen gut erfüllt werden. Mit der Auswahl des Standorts in Altstetten (und auch wegen anderen betroffenen Kleingartenflächen) wurde entschieden, für die heute auf dem Areal bestehenden Familiengärten neue Gartenflächen in Altstetten auf dem Areal Dunkelhölzli zu schaffen. Die dafür erforderliche Zonenplanänderung wurde bereits vorgenommen (GR Nr. 2012/384).

1.5 Machbarkeitsstudie

Nach dem Entscheid für den Standort Altstetten gaben die ZSC Lions im August 2010 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, die durch ein Projektteam, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der ZSC Lions, des Hochbaudepartements und aller relevanten städtischen Dienstabteilungen sowie unter Einbezug zahlreicher Spezialistinnen und Spezialisten, begleitet wurde. Geführt wurde diese Arbeitsgruppe durch einen Steuerungsausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats von Zürich sowie Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der ZSC Lions.

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

1.6 Projektwettbewerb

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

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

Den Teams wurden folgende Wettbewerbsziele gestellt:

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

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

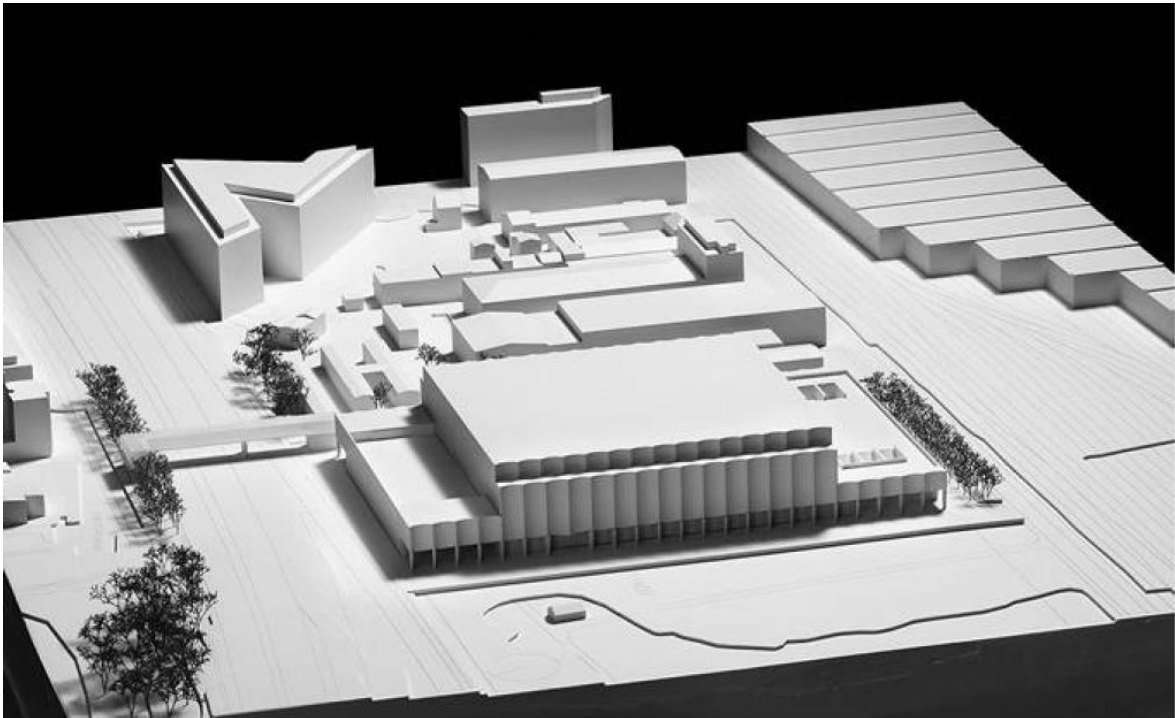


Abb. 2: Siegerprojekt «Theatre of Dreams» (Caruso St. John Architects), Modellfoto

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

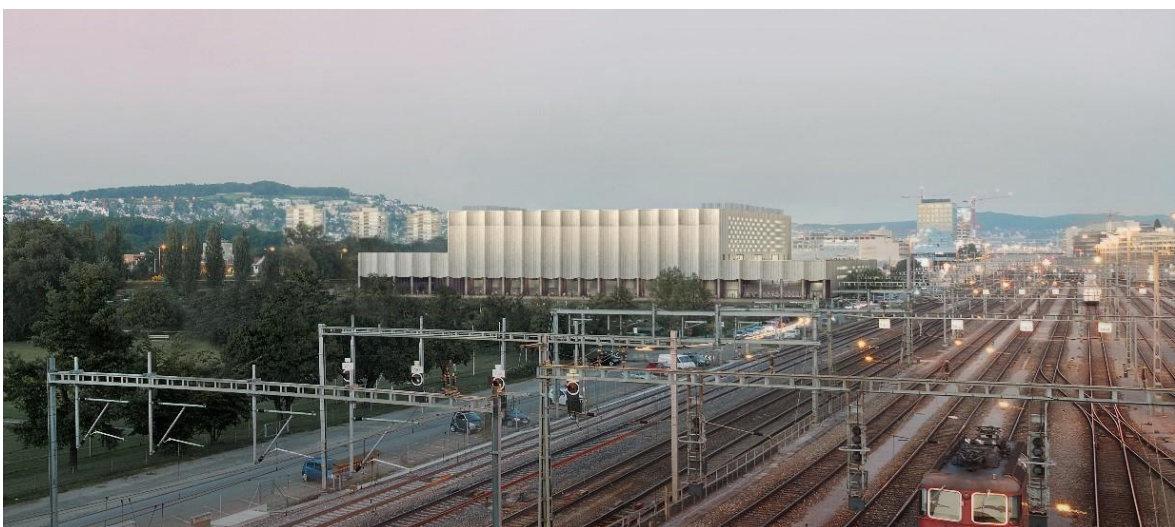


Abb. 3: Siegerprojekt «Theatre of Dreams» (Caruso St. John Architects), Visualisierung

1.7 Städtische Unterstützung der Eishockey und Sportarena

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

Diese Vorlage besteht aus folgenden Komponenten:

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

Damit sind nun die Voraussetzungen gegeben, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der Arena zu schaffen. Diese umfassen die vorliegende BZO-Teilrevision «Untere Isleren» Zonenplanänderung sowie den parallel erarbeiteten Privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena».

1.8 Kleingartenareal Vulkan

Die vorliegende BZO-Teilrevision betrifft etwa 120 bestehende Kleingärten des Kleingartenareals Vulkan. Dies entspricht rund einem Drittel der Gesamtfläche des Kleingartenareals. Für die durch die geplante Eishockeyarena, aber auch durch weitere Projekte in Altstetten und Albisrieden verdrängten Kleingärten, bietet die Stadt im Bereich Dunkelhölzli in Altstetten neue Gartenflächen als Ersatz an. Die hierfür erforderliche Zonenplanänderung für das Gebiet Dunkelhölzli wurde bereits rechtskräftig vorgenommen (GR Nr. 2012/384). Für das neue Gartenareal Dunkelhölzli hat der Stadtrat dem Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Dezember 2016 den Objektkredit vorgelegt (GR Nr. 2016/454). Mit einem Beschluss des Gemeinderates wird im Herbst 2017 gerechnet.

1.9 Asylzentrum Juch

Im Nordosten des für die Eishockey- und Sportarena vorgesehenen Areals befindet sich heute ein Teil des Asylzentrums Juch. Seit Anfang 2014 führen der Bund und die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) im Asylzentrum Juch eine Testphase zum Betrieb eines Verfahrenszentrums durch, die bis mindestens 2018 dauern soll. Geplant ist, bis 2020 ein Bundeszentrum auf dem Duttweiler-Areal in Zürich West zu realisieren. Sollte dieses bis dahin nicht realisiert bzw. betriebsbereit sein und muss das Zentrum Juch – gestützt auf den Bau der ZSC Lions Arena – teilweise abgebrochen werden, verpflichtete sich die Stadt Zürich, dem Bund einen geeigneten Ersatzstandort anzubieten. Der Teilabbruch betrifft nur die zwei quer zur Bernerstrasse ausgerichteten Langbauten auf Grundstück Kat.-Nr. AL8211 (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Weitere Gebäude des Asylzentrums Juch befinden sich auf der östlich benachbarten Parzelle (Kat.-Nr. AL8553), die nicht vom Vorhaben der Eishockey- und Sportarena und dieser BZO-Teilrevision betroffen ist.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision «Untere Isleren» umfasst einen Teil des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. AL8211 sowie der unmittelbar angrenzenden Abschnitte von Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd, welche gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) derzeit als Erholungszone E3 (Familiengärten) zониert ist. Der nördlich angrenzende Abschnitt der Autobahn A1, der heute als Freihaltezone zониert ist, zählt ebenfalls zum Perimeter dieser Vorlage. Das gesamte Areal liegt in keinem Hochhausgebiet gemäss BZO.

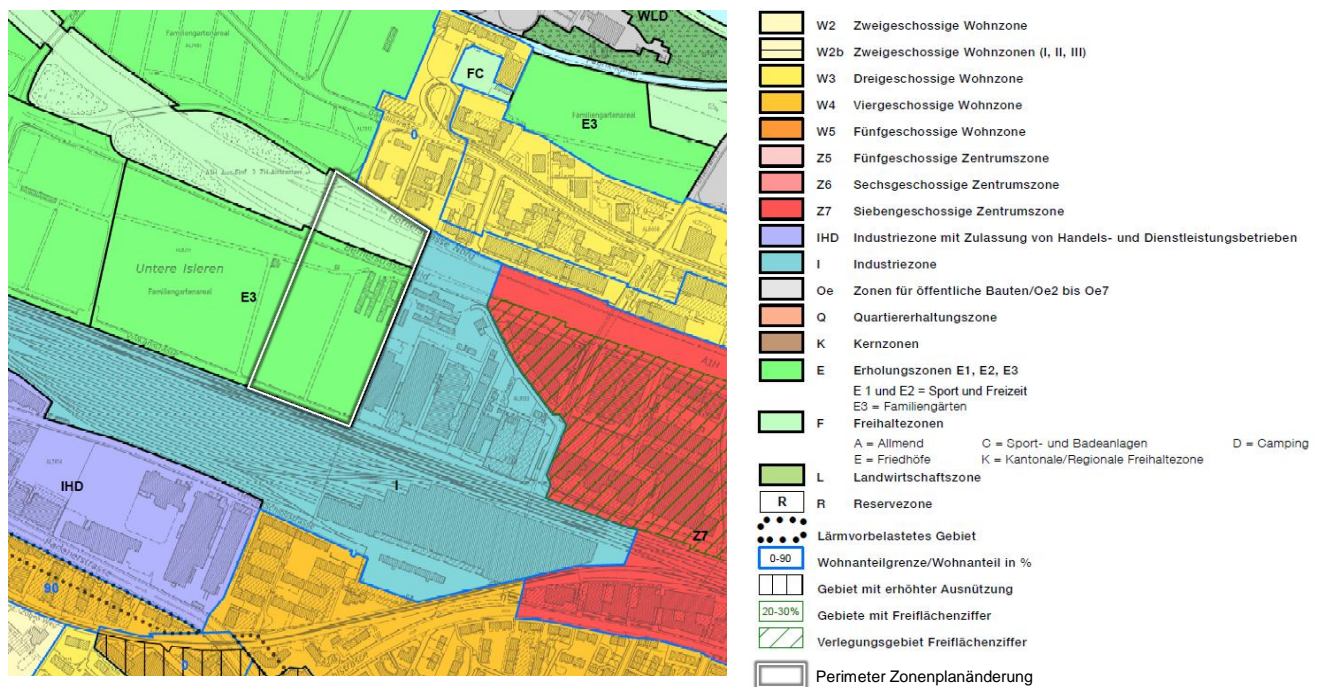


Abb. 4: Rechtskräftiger Zonenplan

2.2 Laufende BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die vom Gemeinderat am 30.11.2016 beschlossene BZO-Teilrevision 2016 (GR-Nr. 2014/335) am 5.07.2017 bis auf zwei Vorschriften genehmigt (Verfügung Nr. 432/17). Die amtliche Publikation der Genehmigung erfolgte am 1. September 2017.

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

Die BZO-Teilrevision «Untere Isleren» weist folgende Überschneidungen bzw. Berührungspunkte mit der BZO 2016 auf:

- Mit der BZO 2016 werden die Bestimmungen der Bauordnung zu den Erholungszone (Art. 79 und Art. 80) aufgrund der Nutzungsanforderungen präzisiert und teilweise ergänzt. Die Zonen-zweckbestimmungen der Erholungszone E3 werden um Kleintierstallungen und Kinderspieleinrichtungen ergänzt. Der Begriff «Familiengärten» wird durch «Kleingärten» ersetzt, da letzterer inzwischen geläufiger ist und verschiedene Formen der Gartennutzung zusammenfasst. Der grundsätzliche Nutzungszweck der Zone E3 für Kleingartenareale bleibt damit unverändert.

- Die BZO definiert in Art. 3 der Bauordnung die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) in Abhängigkeit von Zone und Nutzung. In der laufenden BZO-Teilrevision 2016 wird Art. 3 mit dem Ziel einer eindeutigen Festlegung der Empfindlichkeitsstufen, insbesondere für Areale mit Spital- und Krankenheimnutzungen sowie Ausbildungseinrichtungen, angepasst. Die Empfindlichkeitsstufen für die Zonen für öffentliche Bauten und für die lärmvorbelasteten Gebiete werden in diesem Zusammenhang neu direkt im Zonenplan festgelegt. Grundsätzlich wird damit explizit festgehalten, was bereits bis anhin galt, aber bisher jeweils im Einzelfall festzustellen war. Unabhängig von dieser Anpassung gilt für die im Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision beabsichtigte Nutzung durch eine Eishockey- und Sportarena sowohl nach derzeit rechtskräftiger BZO wie auch nach BZO 2016 die Empfindlichkeitsstufe III.

Für die an den Perimeter der vorliegenden Zonenplanänderung im Osten angrenzenden Grundstücke in der Industriezone ergibt sich ausserdem folgende Änderung: Mit dem auf dem kantonalen Richtplan basierenden Ziel des Erhalts von Arbeitsplatzgebieten wird mit der BZO 2016 eine neue Zonensystematik für Flächen für Industrie und Gewerbe eingeführt. Die bisherige Industriezone I und die Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen IHD (rechtskräftige BZO) werden dabei durch einen neuen Zonentyp Industrie- und Gewerbezone IG (BZO 2016) mit gebietsspezifischer Einschränkung der Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen (IG I bis IG III) abgelöst. Die erwähnten östlich anschliessenden Grundstücke werden dementsprechend mit der BZO 2016 der Industrie- und Gewerbezone IG I zugewiesen. Die zulässigen Grundmasse der IG I bleiben gegenüber der bisherigen Industriezone unverändert. Dies betrifft insbesondere das zulässige Mass an Handels- und Dienstleistungsnutzungen mit einer Ausnützung von maximal 50 % (Art. 19 Abs. 1 BZO). Im Zusammenhang mit der geplanten Eishockey- und Sportarena ergibt sich aus dieser Anpassung keine relevante Veränderung im Umfeld.

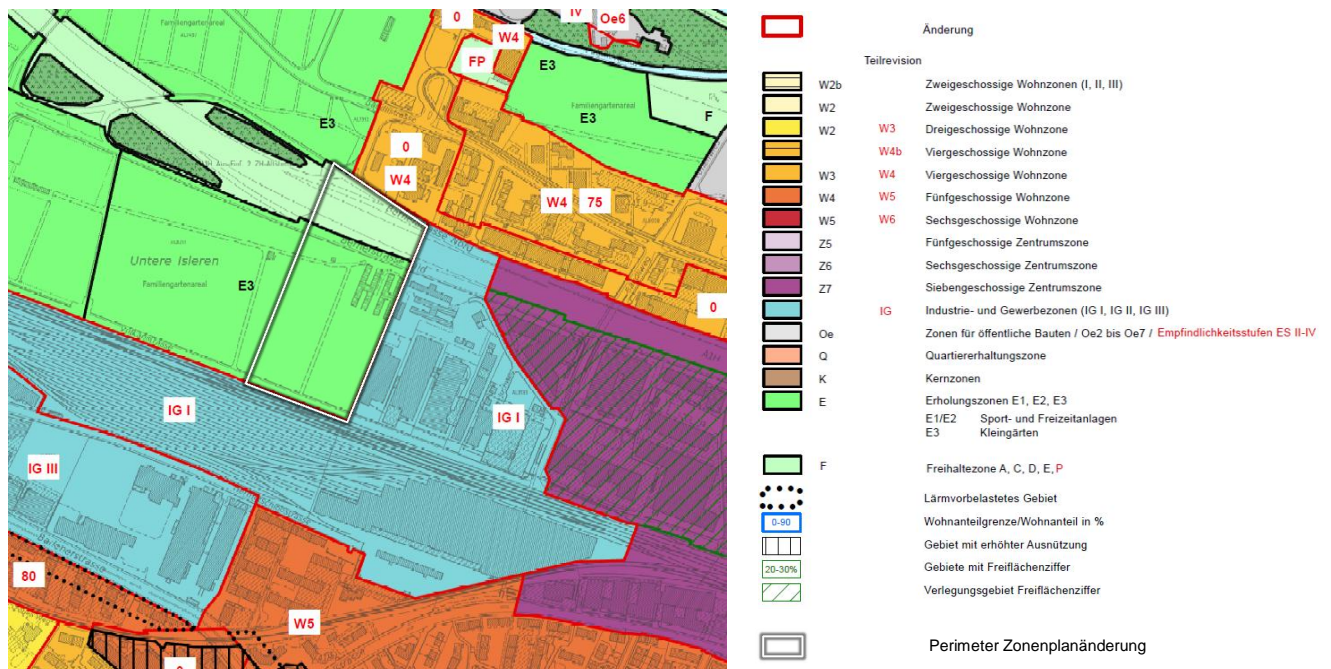


Abb. 5: BZO-Teilrevision 2016, Zonenplan

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Das von der BZO-Teilrevision «Untere Isleren» betroffene Areal wurde mit der vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigten Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Gleichzeitig wurde im Kapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» unter «Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen» ein Eintrag «Eishockey- und Sportzentrum» am Standort Altstetten aufgenommen.

Nr.	Objekt, Gemeinde	Trägerschaft	Funktion	Vorhaben	Realisierungshorizont
1	Eishockey- und Sportzentrum, Zürich	Stadt Zürich, Privat	S	Neubau	kurz- bis mittelfristig

Abb. 6: Kantonaler Richtplan (vom Bundesrat genehmigte Fassung Stand 18.09.2015), Richtplantext, 6 Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen, 6.5.2 Karteneinträge (S: Sport)



Abb. 7: Kantonaler Richtplan (vom Bundesrat genehmigte Fassung Stand 18.09.2015), Richtplankarte

Regionaler Richtplan

Die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans der Stadt Zürich wurde mit RRB 576 vom 21.06.2017 durch den Regierungsrat festgesetzt. Im Regionalen Richtplan wird das von dieser Zonenplanänderung betroffene Areal basierend auf der erwähnten Festlegung des kantonalen Richtplanes als Siedlungsgebiet dargestellt.

Von Süden nach Norden verläuft durch den Perimeter ein bestehender Abwasserkanal (vgl. Richtplankarte Versorgung, Entsorgung). Im Rahmen der Projektentwicklung der Eishockeyarena wurde zwischen Bauherrschaft und Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) bereits geklärt, dass dieser Kanal von der Arena unter Ergreifung bestimmter Schutzmassnahmen überbaut werden kann.

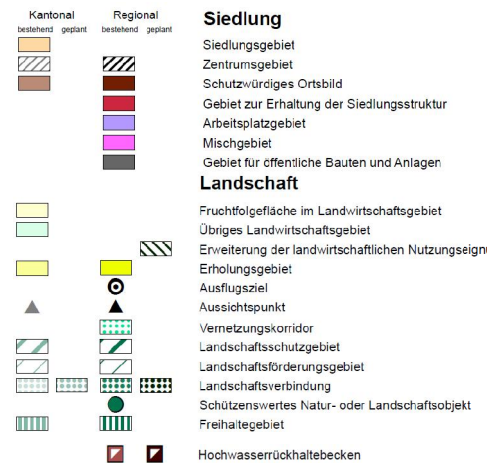
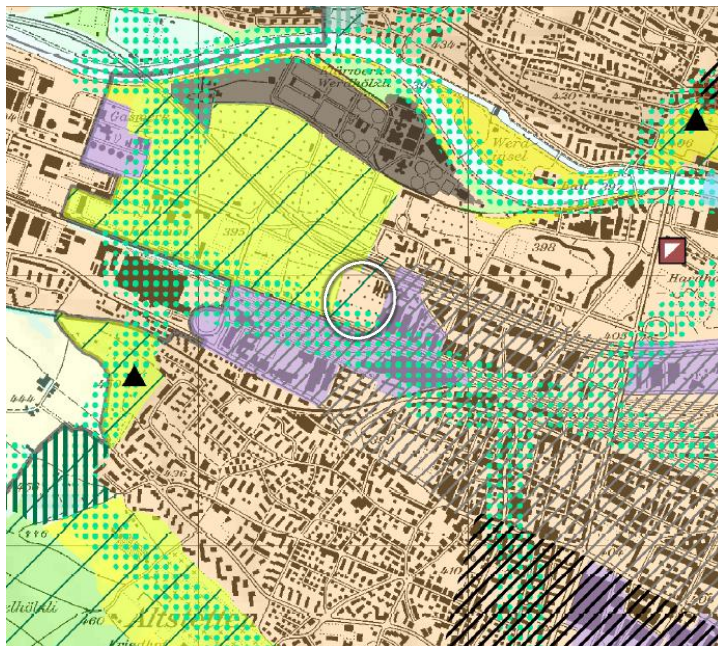


Abb. 8: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft (RRB 576 vom 21.06.2017)

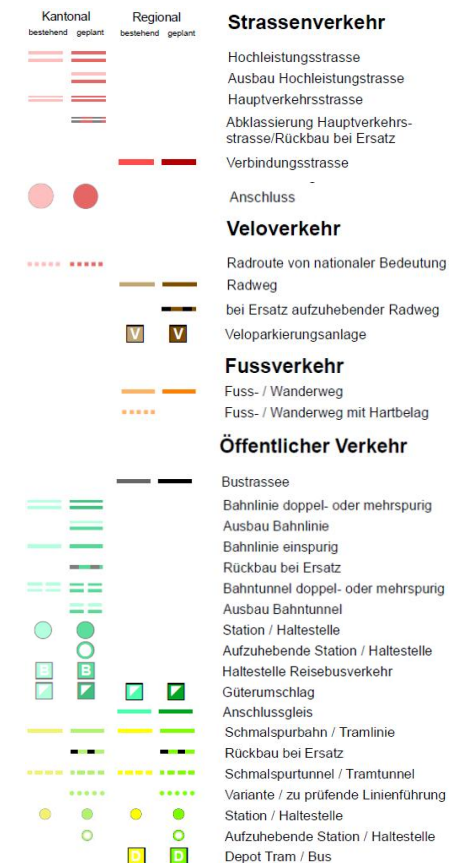
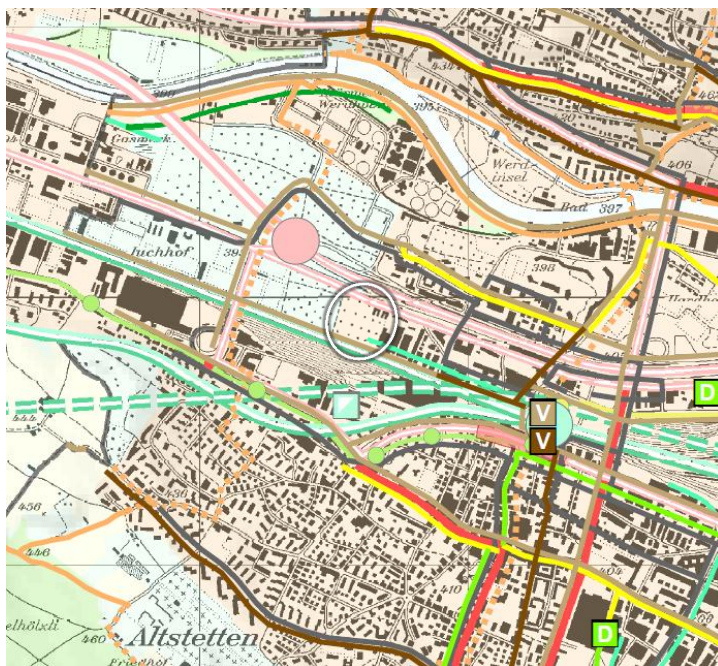


Abb. 9: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Verkehr (RRB 576 vom 21.06.2017)

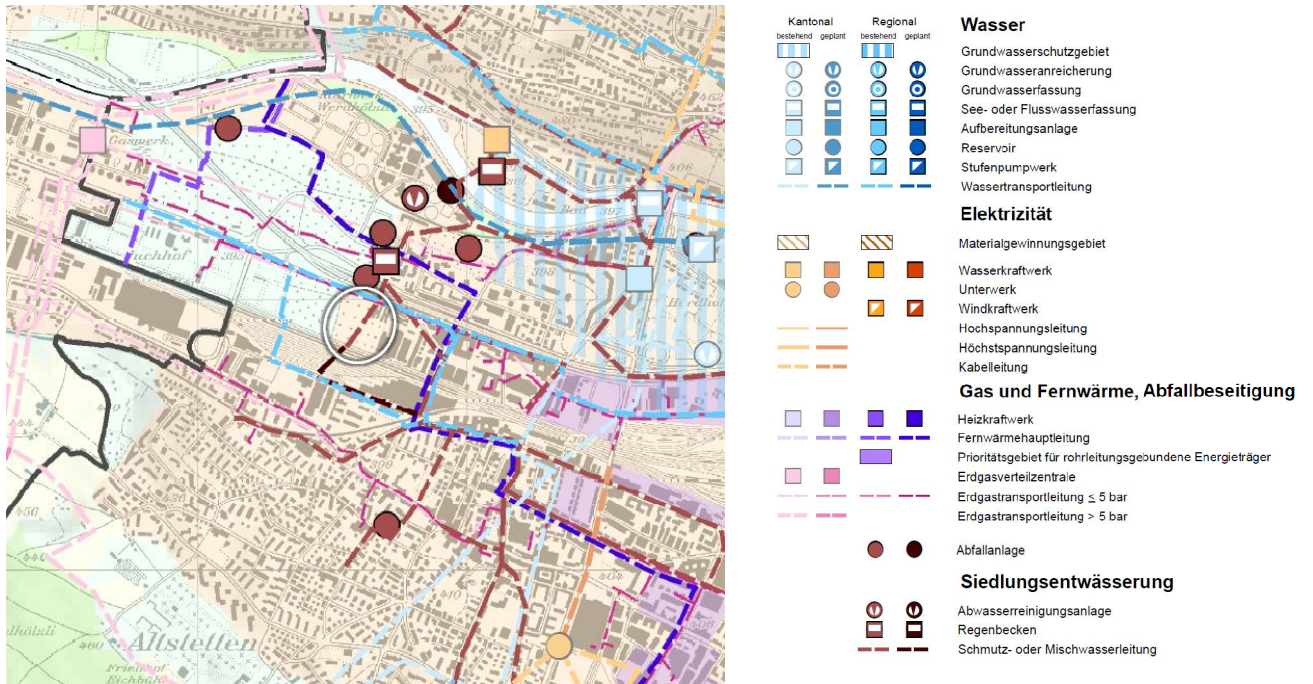


Abb. 10: Regionaler Richtplan, Richtplankarte Versorgung, Entsorgung (RRB 576 vom 21.06.2017)

3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Untere Isleren» vorgesehene Zonenzuweisung geht unabhängig vom entsprechenden Gemeinderatsbeschluss betreffend die BZO 2016 in jedem Fall der BZO 2016 vor. Es ist dementsprechend das Ziel, den für die Eishockey- und Sportarena vorgesehenen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AL8211 sowie die unmittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe7 zuzuweisen, nicht der Erholungszone E3 oder der Freihaltezone (geltende BZO bzw. BZO 2016).

Bezogen auf die Festlegung der ES-Stufen wird im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision für deren Perimetern die ES-Stufe in Anlehnung an die mit der BZO 2016 beabsichtigte Anpassung von Art. 3 der BZO bereits im Plan festgelegt. Dem Perimeter dieser Zonenplanänderung wird dementsprechend die ES III zugewiesen.

3.2 Änderung des Zonenplans

Die geplante Eishockey- und Sportarena ist mit der heutigen Zonierung des Areals als Erholungszone E3 nicht umsetzbar.

Es ist daher vorgesehen, das betroffene Areal (Teil von Kat.-Nr. AL8211) sowie die der Erschließung des Areals dienenden unmittelbar angrenzenden Abschnitte von Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd der Zone für öffentliche Bauten Oe7 zuzuteilen.

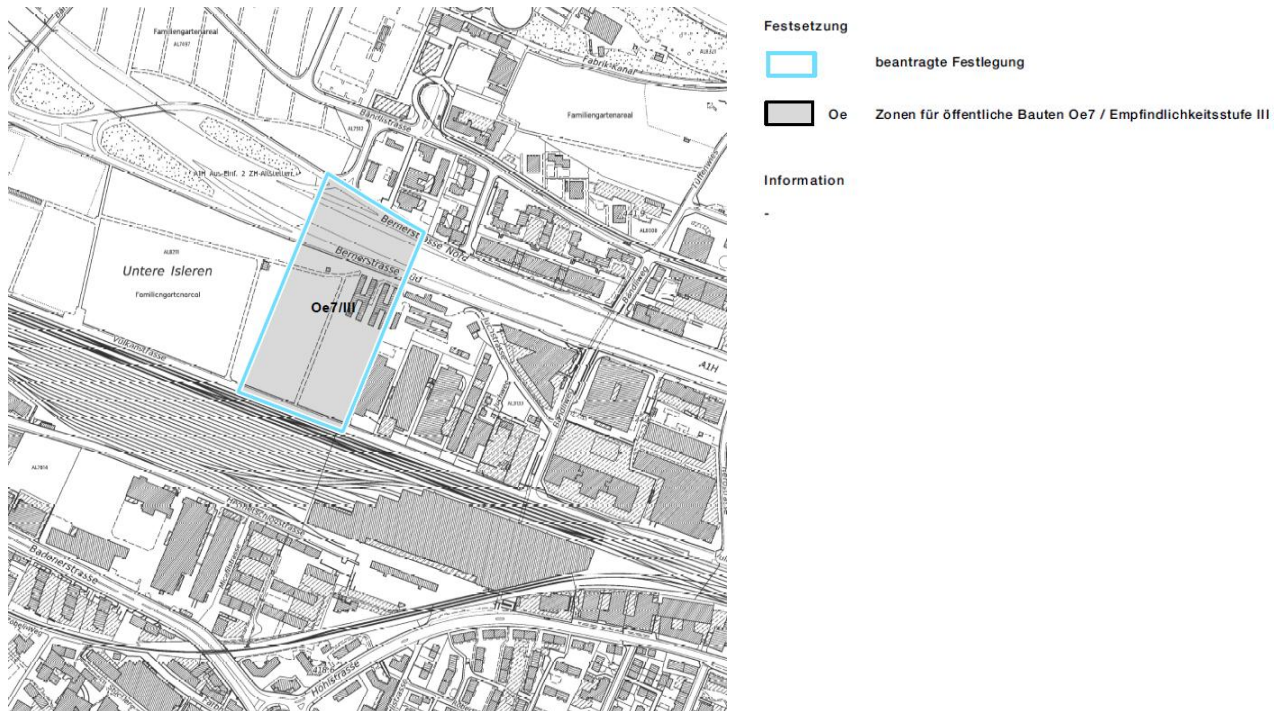


Abb. 12: Beabsichtigte Zonenplanänderung

Entsprechend der bestehenden Zonierung der Autobahn A1 in den östlich angrenzenden Abschnitten, wird zudem die geplante Oe7 auf den angrenzenden Abschnitt der Autobahn ausgedehnt. Mit dieser Zonierung soll auch sichergestellt werden, dass die von der Stadt Zürich unabhängig von der Eishockeyarena beabsichtigte Passerelle über die Autobahn, deren Lage heute infolge des sistierten Ausbaus des Autobahnanschlusses noch nicht bestimmt werden kann, nicht in einer Freihaltezone zu liegen kommt.

Die Zone für öffentliche Bauten ermöglicht die beabsichtigte Nutzung durch eine Eishockey- und Sportarena und entspricht dem dafür bestehenden Eintrag im kantonalen Richtplan. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Industriezone (rechtskräftige BZO) bzw. Industrie- und Gewerbezone (BZO 2016) sowie des für die Arena erforderlichen Bauvolumens ist die Zone Oe7 die angemessene Zonierung. Detaillierte Regelungen, unter anderem Bau- und Nutzungsvorschriften, Vorschriften zur Gestaltung und zur Erschliessung, werden im parallel ausgearbeiteten Privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» getroffen.

4 Sachthemen

4.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich¹ (Verfügung der Baudirektion, BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Zonenplanänderung eine Restgefährdung durch Naturgefahren vor (Hochwasser, Hinweisbereich). Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich.

¹ <http://maps.zh.ch/?topic=AwelGKHWsynoptischZH>

4.2 Grundwasser

Das von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffene Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (vgl. <http://maps.zh.ch>) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dies bedeutet beim hier betroffenen Areal, dass Neubauten mit nur einem Untergeschoss realisiert werden können.

4.3 Störfallvorsorge

Die Autobahn A1 und die Bernerstrasse Süd im Norden sowie die Bahngleise im Süden sind im Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich als risikorelevante Verkehrsachsen qualifiziert. Die angrenzenden Grundstücke liegen dementsprechend im «Konsultationsbereich Autobahnen», im «Konsultationsbereich Durchgangsstrassen» sowie im «Konsultationsbereich Eisenbahnen».

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des parallel in Erarbeitung befindlichen privaten Gestaltungsplans «ZSC Lions Arena» ein Störfallbericht² erstellt. Der Vergleich der drei Störfallquellen zeigt, dass das höchste Störfallrisiko von der Bahnlinie ausgeht, bei der die Risiken im oberen Übergangsbereich und damit unterhalb des inakzeptablen Bereichs gemäss Störfallverordnung liegen. Mit baulichen Massnahmen, die im Rahmen des Bauprojektes konkretisiert werden, wird das Störfallrisiko reduziert werden.

Auf Stufe der vorliegenden BZO-Teilrevision sowie des parallelen Gestaltungsplanes sind bezüglich Störfallvorsorge keine Massnahmen erforderlich.

Detaillierte Ausführungen zur Störfallvorsorge können dem Umweltverträglichkeitsbericht³ zum privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» entnommen werden.

4.4 Erschliessung

Der Perimeter dieser Zonenplanänderung ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die öV-Erschliessung erfolgt durch Bahn (Bahnhof Altstetten), Bus (Linien 31, 87, 307) und Tram (Linien 4 und 17). Die Haltestellen liegen in 300 m bis 800 m Fussdistanz.

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits bestehenden, angrenzenden Strassen, Vulkanstrasse und Bernerstrasse Süd. Für den Fuss- und Veloverkehr steht insbesondere die Vulkanstrasse als Anschluss des Areals an das Strassen- und Wegenetz Verfügung.

Die Umsetzung des Nationalstrassenprojekts „Grünau“ ist voraussichtlich für 2030 vorgesehen. Mit der Realisierung des Nationalstrassenprojektes ergeben sich voraussichtlich Veränderungen für die Erschliessung des mit dieser Zonenplanänderung der Zone Oe7 zugewiesenen Areals zwischen Bernerstrasse Süd und Vulkanstrasse. Eine neue Beurteilung des Anschlusses des Areals an die Bernerstrasse Süd ist danzumal in Abstimmung mit dem ASTRA vorzunehmen.

² Ernst Basler und Partner, 2017: Störfallbetrachtung zum Neubau ZSC Lions Arena. Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Störfallrisiken und Empfehlungen zu risikomindernden Massnahmen. EBP Schweiz AG, Zollikon. 2.03.2017

³ ProjektBeweger GmbH, 2017: ZSC Lions Arena. Umweltverträglichkeitsbericht. Zürich, 30.08.2017

Die Erschliessung des Areals wird im Verkehrsbericht⁴ zum parallel in Erarbeitung befindlichen privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» detailliert in Bezug auf die geplante Eishockeyarena betrachtet und nachgewiesen.

4.5 Lärmschutz

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird für den betroffenen Perimeter zonenkonform die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt.

Das zur Umwandlung in eine Bauzone vorgesehene Areal ist durch den Verkehr auf der Autobahn A1, der Bernerstrasse Süd sowie den Bahnverkehr stark mit Lärm vorbelastet. Die lärmrechtlichen Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen werden in Art. 24 USG geregelt. Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die vorliegende Zonenplanänderung von einer Erholungszone bzw. Freihaltezone in eine Zone für öffentliche Bauten gilt als Schaffung einer neuen Bauzone, für deren Ausscheidung die Planungswerte massgeblich sind.

Mit dem Umweltverträglichkeitsbericht⁵ zum parallel in Erarbeitung befindlichen privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» wird nachgewiesen, dass die Planungswerte bzw. die lärmschutzrechtlichen Anforderungen mit dem geplanten Vorhaben eingehalten werden können.

4.6 Belastete Standorte

Auf den Parzellen der vorliegenden Zonenplanänderung «Untere Isleren» sind laut Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine belasteten Standorte bekannt.

4.7 Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ)

Der Perimeter der vorliegenden Teilrevision befindet sich im Bereich des ‚Massnengebiets 1‘ gemäss Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ), in welchem aus lokalklimatischer Sicht durch Verdichtung entstehende Defizite durch kompensatorische Massnahmen bestmöglich auszugleichen sind. Im Rahmen der weiteren Projektierung sowie der Umgebungsgestaltung zum Bauvorhaben ist auszuweisen, wie die negativen Auswirkungen auf das Lokalklima möglichst gering gehalten werden.

4.8 Denkmalschutz / ISOS

Der Perimeter der vorliegenden BZO-Teilrevision «Untere Isleren» wie auch das direkte Umfeld ist von keinen Festlegungen des Bundesinventars der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betroffen.

Weder im Perimeter noch in der Nachbarschaft existieren Objekte, die im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» oder im «Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung» der Stadt Zürich erfasst sind.

⁴ Planungsbüro Jud, IBV Hüsler, 2017. Gestaltungsplan ZSC Lions Arena. Verkehrsbericht. Arbeitsgruppe Planungsbüro Jud und IBV Hüsler AG, Zürich. 30.08.2017

⁵ ProjektBeweger GmbH, 2017: ZSC Lions Arena. Umweltverträglichkeitsbericht. Zürich, 30.08.2017

4.9 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt. Sie steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG) sowie des regionalen Richtplanes.

5 Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Untere Isleren» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. April 2017 bis 14. Juni 2017 öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gleichzeitig gegen die BZO-Teilrevision «Untere Isleren» und den parallel aufgelegten privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena».

5.2 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Einwendung:

In der Einwendung werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Aufrechterhaltung eines ungestörten Bahnbetriebes auf der naheliegenden Eisenbahnlinie der SBB muss jederzeit uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Nutzungen in der betroffenen neuen Zone für öffentliche Bauten Oe7 / Empfindlichkeitsstufe III dürfen zudem nicht zu inakzeptablen Risiken im Sinne der Störfallverordnung führen.
2. Die Störfallvorsorge ist Sache der Grundeigentümer und Bauherren in der Zone für öffentliche Bauten. Massnahmen zur Reduzierung des Störfallrisikos (baulich und / oder organisatorisch) dürfen den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen und sind ausserhalb des Bahnbetriebsgebiets zu treffen.
3. Die SBB ist schadlos zu halten. Der SBB dürfen auf Grund der BZO-Teilrevision «Untere Isleren» und des privaten Gestaltungsplanes «ZSC Lions Arena» keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Stellungnahme:

Die Einwendung wird soweit im Rahmen der Zonenplanänderung möglich, teilweise berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Zonenplanänderung nicht das Bahnareal betrifft sondern angrenzende Flächen. Die Zonenplanänderung trifft also keine Festlegungen für das Bahnareal und hat daher keine Auswirkungen auf den Bahnbetrieb. Eventuelle Auswirkungen auf das Bahnareal sind allenfalls Gegenstand der späteren Projektierung bzw. des Betriebes der auf dem betroffenen Areal beabsichtigten Eishockeyarena hinsichtlich Erschliessung und Sicherheitsaspekten ausserhalb des Perimeters der Zonenplanänderung. Entsprechend ist dies im Veranstaltungsverkehrskonzept bzw. Sicherheitskonzept auf Stufe Baubewilligung zu thematisieren.

Zum parallelen privaten Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena» wurde ein Störfallbericht erstellt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass beim Bauprojekt baulich-technische und organisatorische Massnahmen zur Reduzierung des Störfallrisikos zu ergreifen sind. Auf Stufe BZO und privater Gestaltungsplan sind demnach keine Massnahmen erforderlich. Entsprechende Erläuterungen befinden sich im Planungsbericht zur vorliegenden Zonenplanänderung (vgl. Kap. 4.3 auf Seite 14).

Die Baudirektion des Kantons Zürich bzw. die Fachstelle Störfallvorsorge teilt in ihrer Vorprüfung vom 5. Juli 2017 die im Planungsbericht enthaltene Einschätzung betr. Störfallvorsorge und stimmt der Zonenplanänderung aus Sicht der Störfallvorsorge zu. Damit ist das Thema Störfallvorsorge in der vorliegenden BZO-Teilrevision stufengerecht berücksichtigt

Durch die Zonenplanänderung entstehen der SBB grundsätzlich keine Kosten. Allfällige später anfallende Kosten betreffen nicht diese Zonenplanänderung und sind zwischen Bauherrschaft und SBB zu klären.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgesehene Zonenplanänderung wird von der Baudirektion darin unter der Auflage der Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Darstellung der Zonenplanänderung wurde entsprechend in Abstimmung mit der Baudirektion angepasst.